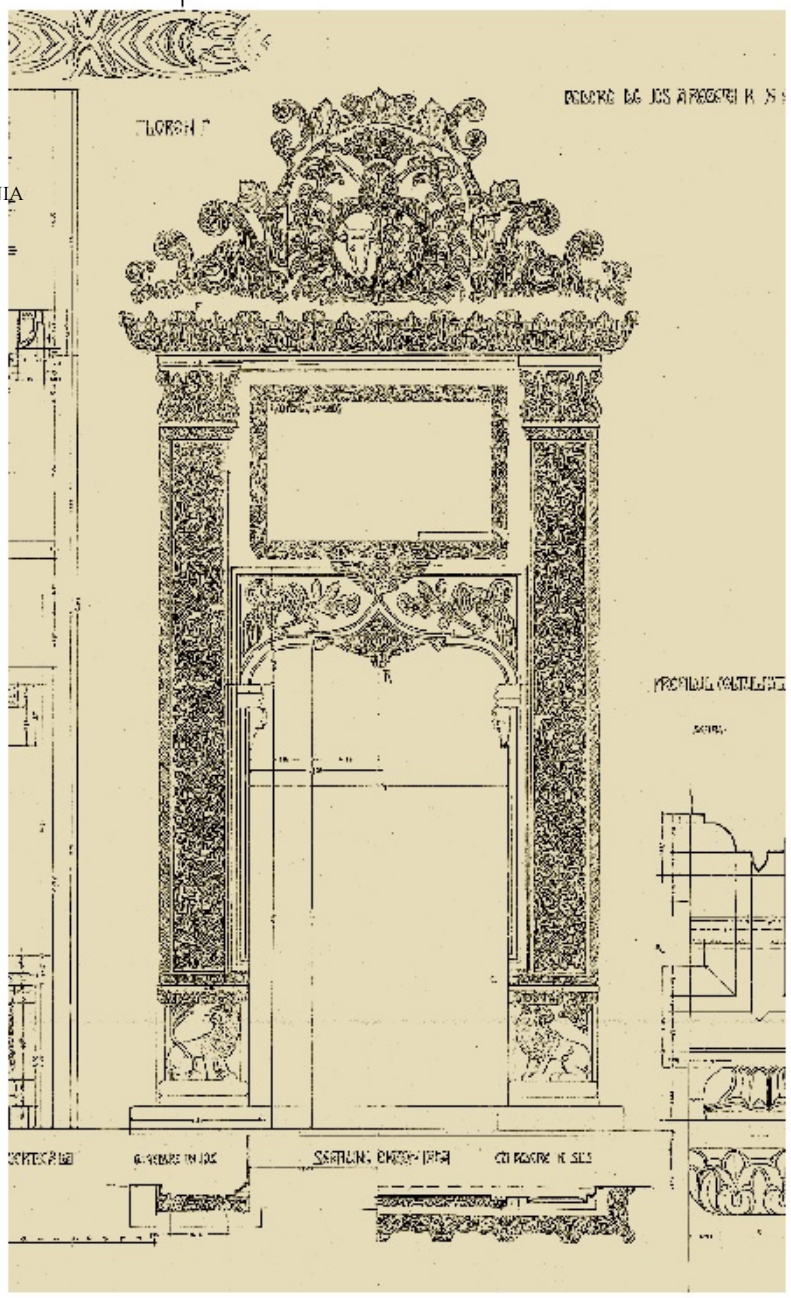
OAR interior Tipar Policromie.qxp 12/15/2006 12:53 PM Page 1

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA

exercitarea profesiei de arhitect



ediția a II-a
actualizată şi completată

SIMETRIA

OAR interior Tipar Policromie.qxp 12/15/2006 12:53 PM Page 2

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA

GRUPUL DE LUCRU "EXERCITAREA PROFESIEI ŞI ONORARII"
Coordonator: conf. dr. arh. Vlad Gaivoronschi
vicepreşedinte al O.A.R.

EXERCITAREA PROFESIEI DE ARHITECT
ediția a II-a
actualizată şi completată

Partea I
MISIUNI ŞI ONORARII
Autori: conf. dr. arh. Vlad Gaivoronschi şi arh. Cătălina Bocan

Colaboratori onorarii şi contracte
arh. Doina Butică, arh. Silvia Măldărescu, arh. Alexandru Panaitescu, av. Serghei Perju

Partea a II-a
GHID DE PROIECTARE
Autor: arh. Alexandru Panaitescu

Colaboratori:
arh. Mariana Celac - subcapitolele: 1.1.3 Istoricul organizării profesiei de arhitect în România
şi 1.1.5 Centrele de cultură urbană şi arhitectură
arh. Nina Munteanu - revizuirea breviarului legislativ

Conceptia grafica a seriei de ghiduri OAR: arh. Cătălina Bocan
Coperta şi ilustrațiile: arh. Alexandru Panaitescu
Redactor: Rodica Ianăşi
Tehnoredactare computerizată: Gianini Georgescu

Această publicație este finanțată din fondul constituit din taxa pentru TIMBRUL DE ARHITECTURĂ

ISBN: 973-87416-6-1
SIMETRIA 2006

OAR interior Tipar Policromie.qxp 12/15/2006 12:53 PM Page 3

CUPRINS 3

Cuvânt înainte - conf. dr. arh. Vlad GAIVORONSCHI 11

Partea I MISIUNI ŞI ONORARII 13

Capitolul 1 RELAȚIA ARHITECT - BENEFICIAR 15
1.1. Beneficiarul 17
1.2. Arhitectul 17
1.3. Alegerea arhitectului 17
1.4. Arhitectul - şef de proiect 18
1.5. Ierarhizarea serviciilor arhitectului 20
1.6. Arhitectul şi dreptul de autor 21

Capitolul 2 SERVICII DE BAZĂ 23
2.1. Definitivarea şi completarea temei de proiectare 25
2.2. Anteproiectul - proiectul preliminar, studiul de (pre)fezabilitate 27
2.3. Proiectul tehnic 29
2.4. Documentațiile pentru obținerea avizelor şi autorizației de construire 30
2.5. Alegerea constructorului şi pregătirea execuției 31
2.6. Detaliile de execuție, şantierul şi urmărirea lucrărilor 32
2.7. Recepția lucrărilor executate 34

Capitolul 3 COSTURILE PENTRU PROIECTARE 37
3.1. Onorariile de referință 39
3.2. Servicii de bază 39
3.3. Fazele de proiectare incluse în onorariul de bază 40
3.4. Calculul onorariilor de referință 41
3.4.1. Calculul onorariilor de bază sub formă de cote procentuale din valoarea de investiție 41
3.4.2. Calculul onorariilor folosind baza orară 43
3.4.3. Onorariile pentru proiectarea lucrărilor cu specific preponderent arhitectural 44
3.4.4. Alte costuri 44

Capitolul 4 CONTRACTUL 57
4.1. Modele de contracte de proiectare 59
4.1.1. Modelul 1 60
4.1.2. Modelul 2 78
4.1.3. Modelul 3 87

3

OAR interior Tipar Policromie.qxp 12/15/2006 12:53 PM Page 4

4.1.4. Modelul 4 - contract de subproiectare 97

Capitolul 5 MANAGEMENTUL DE PROIECT 103
5.1. Manualul proiectului 105
5.2. Scopul manualului 105
5.3. Sistemul de management şi baza de date digitală 106

Partea a II-a GHID DE PROIECTARE 107

Capitolul 1 PROFESIA DE ARHITECT 109
1.1. Cadrul legal al exercitării profesiei de arhitect 111
1.1.1. Profesia de arhitect 111
1.1.2. Ordinul Arhitectilor din România - OAR 111
1.1.3. Scurt istoric al organizării profesiei de arhitect în România 1864 - 2006 112
1.1.4. Forurile de conducere ale Ordinului Arhitecţilor din România - OAR 117
1.1.5. Opinia publică, autorităţile şi arhitectura: o problemă de comunicare - Centrele de cultură urbana şi arhitectură 118
1.2. Dreptul de semnătură al arhitectului (conductorului arhitect) 120
1.2.1. Domeniul de competenţă 120
1.2.2. Acordarea dreptului de semnătură pentru proiectarea de arhitectură 121
1.2.3. Obligaţiile arhitectului cu drept de semnătură 121
1.3. Exercitarea dreptului de semnătură 121
1.3.1. Modalităţi de exercitare ale profesiei de arhitect cu drept de semnătură 121
1.3.2. Incompatibilităţi în exercitarea dreptului de semnătură 123
1.3.3. Onorariul (tariful de proiectare) 123
1.3.4. Dreptul de autor 124
1.3.5. Asigurarea profesională 125
1.3.6. Răspunderea disciplinară 125
1.3.7. Semnatura de complezenţă 126
1.4. Relaţia arhitect - beneficiar; contractul de proiectare 126
1.5. Biroul de arhitectură - aspecte generale privind organizarea şi conducerea acestuia 130
1.5.1. Atribuţiile şi responsabilităţile arhitectului-coordonator al biroului de arhitectură 130
1.5.2. Dotarea biroului de arhitectură 133

OAR interior Tipar Policromie.qxp 12/15/2006 12:53 PM Page 5

Capitolul 2 PROIECTUL 135
2.1. Importanța proiectului 137
2.2. Asigurarea prin proiect a calității construcțiilor 137
2.2.1. Cerințele de calitate 138
2.2.2. Categoriile şi clasele de importanță ale construcțiilor 140
2.2.3. Verificarea tehnică a proiectelor 142
2.2.4. Expertizarea tehnică de calitate a proiectelor şi a construcțiilor 143
2.3. Tema de proiectare 144
2.4. Proiectele de specialitate şi fazele de elaborare ale proiectului 146
2.5. Anteproiectul - AP (Studiul de fezabilitate - SF) 148
2.6. Proiectul tehnic - PT conținutul-cadru al proiectului pentru arhitectură şi al proiectelor de specialitate 151
2.6.1. Piesele scrise 152
2.6.2. Piesele desenate 156
2.6.3. Redactarea proiectului tehnic - cartuşul 163
2.7. Devizul lucrărilor de investiție 165
2.8. Detaliile de execuție - DE 168

Capitolul 3 AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII 171
3.1. Lucrările de construcții a căror execuție se supune autorizării 173
3.2. Emitentul autorizației de construire 175
3.3. Baza legală pentru emiterea autorizațiilor de construire - REGLEMENTĂRILE URBANISTICE 176
3.3.1. Planul urbanistic general PUG şi Regulamentul local de urbanism 176
3.3.2. Planul urbanistic zonal PUZ 178
3.3.3. Planul urbanistic de detaliu PUD 179
3.4. Certificatul de urbanism 181
3.5. Avizele, acordurile şi documentațiile pentru emiterea acestora, alte documente necesare obținerii autorizației de construire 184
3.5.1. Avizele/acordurile care fundamentează acordul unic, eliberate pe baza fişelor tehnice şi a documentațiilor elaborate de către proiectant şi care se obțin prin grija emitentului autorizației de construire 184
3.5.2. Avizele/acordurile specifice şi alte studii obținute prin grija beneficiarului (solicitantului) autorizației de construire pe baza unor documentații elaborate de către proiectant 188
3.5.3. Documentele/actele de natură juridică şi administrativă a căror obținere este numai de competența beneficiarului 190

5

OAR interior Tipar Policromie.qxp 12/15/2006 12:53 PM Page 6

3.5.4. Dovada luării în evidență a părții de arhitectură din PAC/PAD, a cărui obținere este numai de competența arhitectului cu drept de semnatură 191
3.6. Autorizația de construire 191
3.6.1. Proiectul pentru autorizația de construire - PAC 192
3.6.2. Proiectul pentru autorizația de construire în forma simplificată 194
3.6.3. Documentația pentru obținerea autorizației de construire 195
3.6.4. Taxe, termenul de emitere, valabilitatea autorizației de construire şi durata executării lucrărilor autorizate 196
3.6.5. Obligații ale titularului autorizației de construire 198
3.6.6. Infracțiunile şi contravențiile prevăzute de Legea 50/1991 republicată 199
3.7. Autorizația de desființare (demolare) 201
3.7.1. Avizele pentru emiterea autorizației de desființare 201
3.7.2. Proiectul pentru autorizația de desființare - PAD 202
3.7.3. Documentația pentru obținerea autorizației de desființare 203
3.8. Autorizația pentru organizarea de şantier - POE 204

Capitolul 4 ACTIVITATEA ARHITECTULUI PE ŞANTIER 207
4.1. Urmărirea de şantier 209
4.2. Asistența tehnică 210
4.3. Întocmirea cărții tehnice a construcției şi recepția lucrărilor executate 212
4.3.1. Cartea tehnică a construcției 212
4.3.2. Recepția lucrărilor de construcții şi instalații aferente acestora 213

Capitolul 5 ACTIVITĂȚI CONEXE PROIECTĂRII DE ARHITECTURĂ 215
5.1 Alegerea terenului pentru o construcție - studiul de amplasament 217
5.2 Alegerea constructorului 221

Capitolul 6 BREVIAR LEGISLATIV 225

ANEXE 235

01 - TEMA DE PROIECTARE - Conținut cadru 237
02 - MEMORIU TEHNIC DE ARHITECTURĂ
Faza PT/PAC - Conținut cadru 240

OAR interior Tipar Policromie.qxp 12/15/2006 12:53 PM Page 7

03 - SCENARIU DE SECURITATE LA INCENDIU - Conținut cadru 244
04 - Devizul general al unui obiectiv de investiții 248
05 - Devizul general al unui obiect de investiții 250
06 - SCHEMA OBȚINERII AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE 251
07 - Fişa de urmărire a calității proiectului 252
08 - Programul proiectantului de urmărire pe şantier a calității execuției lucrărilor de arhitectură-finisaje 255
09 - Programul proiectantului de urmărire pe şantier a calității execuției lucrărilor de structură 256
10 - Urmărirea comportării construcției în timpul exploatării 258
11 - Formular tip OAR - CERERE DE LUARE ÎN EVIDENȚĂ A PAC/PAD 261
12 - Formular tip OAR - DOVADA DE LUARE ÎN EVIDENȚĂ A PAC/PAD 263
13 - Sediul central al OAR şi sediile filialelor teritoriale 265
14 - Categoriile de documentații pentru care Registrul Urbaniştilor din Romania - RUR atestă dreptul de semnătură în domeniile amenajării teritoriului şi urbanismului 268
15 - Conținutul-cadru al Planului urbanistic de detaliu - PUD 269

7

OAR interior Tipar Policromie.qxp 12/15/2006 12:53 PM Page 8

ILUSTRAȚII - REMEMBER MĂNĂSTIREA VĂCĂREŞTI RELEVEU - 1908

"ăeea ce ne spun Văcăreştii, e spiritul în care noi am întrebuințat formele de altălată, însuşirile noastre proprii, propria noastră sensibilitate şi specifica noastră concepție a armoniei."

G.M. Cantacuzino - "Mănăstirea Văcăreşti sau testamentul artei tradiționale" din Izvoare şi popasuri, Ed. Eminescu, 1977

NOTĂ ISTORICĂ

- "Clălită între 1716 şi 1722 din porunca şi cu banii domnitorului Nicolae Mavrocordat, ctitoria ocupa în plan o suprafață de 18.000 mp. Pictura bisericii acoperea circa 2.500 mp. Mănăstirea Văcăreşti a fost cel mai important monument de arhitectură şi pictură al secolului XVIII-lea şi unul de prim rang al întregii istorii româneşti." - Dinu C. Giurescu, din Cuvântul înainte la volumul "Distrugerea Mănăstirii Văcăreşti" de arh. Gheorghe Leahu, Ed. Arta Grafică S.A.
- Ansamblul Mănăstirii Văcăreşti este întregit de Constantin Mavrocordat care a ridicat între 1732-1736 şi paraclisul din axul laturii de răsărit a incintei principale.
- Din 1848 (temporar) şi apoi permanent din 1864 până în 1973 în Mănăstirea Văcăreşti funcționează o închisoare pentru deținuții de drept comun şi politici.
- Din 1973 încep lucrări de restaurare ale Mănăstirii Văcăreşti, după proiectul elaborat de un colectiv condus de arh. Liana Bilciurescu, care îsi propunea ca finalitate amenajarea unui centru muzeal de artă medievală românească.
- 4 martie 1977, cutremurul din această dată avariază grav Mănăstirea Văcăreşti şi sub acest pretext se sistează lucrările de restaurare.
- 1984 - decembrie 1986, din ordinul lui Nicolae Ceauşescu, cu complicitatea obedientă a autorităților politice şi administrative ale Municipiului București, se demolează Mănăstirea Văcăreşti. Demolarea este justificată, aşa zis, pentru amplasarea unui nou Palat de Justiție. Printr-o serie de memorii şi intervenții oficiale sau neoficiale şi-au exprimat deschis dezaprobarea un număr de

OAR interior Tipar Policromie.qxp 12/15/2006 12:53 PM Page 9

intelectuali, cum ar fi: Dinu C. Giurescu, Răzvan Teodorescu, Vasile Dr□uţ, Virgil Cândea, Dionisie M. Pippidi, arhitecţii Grigore Ionescu, Henriette Delavrancea-Gibory , Gheorghe Leahu, Aurelian Trişcu, Nicolae Pruncu.
- 1988 - decembrie 1989, destinaţia amplasamentului se schimbă în mai multe rânduri în favoarea unui gigantic complex pentru adunări publice, ale "democraţiei socialiste", denumit în final "Sala Polivalentă pentru Congrese, Cultură şi Sport", şef de proiect arh. Dorin Gheorghe.
- Momentul decembrie 1989 surprinde executate fundaţiile şi parţial subsolul pentru noua construcţie care se substituia Mănăstirii Văcăreşti.
- În perioada imediat următoare Revoluţiei din 1989 în opina publică au loc unele dezbateri privind reconstituirea Mănăstirii Văcăreşti, fără nici un rezultat concret. De altfel au r□as nerefăcute toate monumentele de arhitectură distruse în epoca Ceauşescu, cu excepţia micuţei biserici Sf. Spiridon Vechi.
- 2006, Municiplitatea Bucureşti aprobă un Plan Urbanistic Zonal care propune realizarea unui complex comercial - "mall" pe fundaţiile existente pe amplasamentul Mănăstirii Văcăreşti. Se încheie astfel tragedia celui mai important monument de arta brâncovenească, dispărând şi speranţa reconstituirii acestuia pe amplasamentul iniţial.

(Bibliografie: arhitecţii Lidia Anania, Cecilia Luminea, Livia Melinte, Ana-Nina Prosan, Lucia Stoica, Neculai Ionescu-Ghinea - "Bisericile osândite de Ceauşescu Bucureşti 1977-1989", pag.171-186, Ed. Anastasia 1995; arh. Gheorghe Leahu - "Distrugerea Mănăstirii Văcăreşti", Ed. Arta Grafica S.A.; Lucia Stoica, Neculai Ionescu-Ghinea "Enciclopedia lăcaşurilor de cult din Bucureşti", volumul I, pag.686-689, Ed. Universalia, 2005).

arh. Alexandru Panaites cu

OAR interior Tipar Policromie.qxp 12/15/2006 12:53 PM Page 10

LISTA ILUSTRAŢIILOR

- Biserica - ancadramentul uşii principale - coperta I
- planul - pagina 13
- faţada dinspre apus - pagina 15
- faţada dinspre nord (detaliu) - pagina 23
- faţada dinspre răsărit - pagina 37
- secţiunea longitudinală (detaliu) - pagina 57
- secţiunea transversală prin abside - pagina 103
- detaliu de candelă - pagina 107
- detaliu unei coloane din pronaos - pagina 109
- detaliu unei coloane din pridvor - pagina 135
- Paraclisul - planul - pagina 171
- faţada dinspre apus - pagina 207
- secţiunea transversală prin abside - pagina 215
- Biserica - detaliu unei coloane din portic - pagina 225
- Arhondaricul - detaliu unei coloane din foişorul dinspre curte - pagina 235
- Paraclisul - ancadramentul uşii - coperta IV

Reproduceri după "MONUMENTE NAŢIONALE DIN ROM□NIA", Volumul I, editat de Şcoala Superioară de Arhitectură - 1926. Cuvânt înainte ("L□urire" în limbajul epocii) de ing. Emil A. Pangrati, directorul Şcolii Superiare de Arhitectură şi note de prezentare istorică şi arhitecturală semnate de Virgil Dr□hiceanu, secretarul general al Comisiei Monumentelor Istorice şi prof. arh. Ion D. Traianescu.

Albumul reproduce în 26 de planşe (format mare - 41x58 cm) două relevee după monumente naţionale, dintre primele realizate de către studenţii arhitecţi ca o condiţie obligatorie de absolvire a şcolii.

Clişeele tipografice sunt executate înainte de primul război mondial de către Casa C. Angerer şi G□chl din Viena şi au fost imprimate ulterior la Bucureşti de către Institutul de Arte Grafice Carol G□l în colaborare cu Institutul Tipografic "Cartea Românească".

În acest volum sunt cuprinse:
1 - CELEVEUL MĂNĂSTIRII VĂCĂREŞTIă (biserica, paraclisul şi detalii ale arhondaricului - casa domnească) - 18 planşe desenate în 1908 de Constantin Iotzu (1884-1962) şi Al. Zagoritz (1881-1916) şi din care am selectat ilustraţia cărţii de faţă.
2 - RELEVEUL BISERICII DIN PĂTEŞTI (Focşani), judeţul Putna (Vrancea) - 8 planşe desenate în martie 1908 de Arghir Culina (1883-1972).

Exemplarul care a stat la baza reproducerilor de faţă ne-a fost pus la dispoziţie prin amabilitatea domnului arh. Eugen Popescu, pentru care □ exprim□ cele mai calde mulţumiri.

De asemenea aducem mulţumiri doamnei arh. Mariana Celac pentru ilustraţiile privind istoria organizării profesiei de arhitect în România prezentată pe clapele coperţilor.

OAR interior Tipar Policromie.qxp 12/15/2006 12:53 PM Page 11

Cuvânt înainte

Finalizarea în condiţii normale a construcţiei unei clăliri, materializare cu succes a unei creaţii arhitecturale, presupune înţelegerea cu claritate a solicitărilor beneficiarului (investitorului, viitorului utilizator al clălirii), naturii misiunilor (serviciilor) solicitate arhitectului în vederea realizării investiţiei, precum şi responsabilităţile tuturor celor implicaţi în procesul de edificare, cu accent pe arhitect în raporturile sale cu investitorul (beneficiarul, clientul)

Studiile teoretice şi practice pregătesc pe arhitecţi pentru a sprijini interesele beneficiarilor, pentru a-i asista pe parcursul tuturor etapelor de elaborare a unui proiect, ca şi coordonatori al proiectanţilor de specialitate şi pentru a urmări execuţia lucrărilor.

Obligaţia majoră a arhitectului este aceea de a fi consultant competent al clientului său, de a răspunde în mod eficient de materializarea investiţiei în termenele prevăzute.

Beneficiarul are, de asemenea, un rol hotărâtor. El trebuie să furnizeze informaţii corespunzătoare referitoare la viitoarea investiţie, despre terenul pe care urmează să se construiască şi despre bugetul preconizat destinat acesteia. în sarcina sa revine şi efortul de a înţelege şi evalua propunerile arhitectului în diferitele etape de proiectare.

Experienţe anterioare ne relevă faptul că cele mai reuşite şi de succes investiţii au fost precedate de acele colaborări între arhitect şi clientul său, caracterizate de un climat de încredere reciprocă şi bunăvoinţă. O asemenea atmosferă nu poate fi generată decât de stabilirea clară şi informarea reciprocă a sarcinilor, obligaţiilor şi responsabilităţilor, în vederea protejării intereselor fiecăruia - arhitect şi client.

Ordinul Arhitecţilor din România - O.A.R. recomandă în acest sens lista misiunilor de bază şi a extraserviciilor arhitectului, tariful de referinţă corespunzător acestor misiuni, precum şi modelul de contract de proiectare.

Misiunile la care se angajează arhitectul pe parcursul proiectării unei clăliri sunt servicii de bază. în viziunea O.A.R., ansamblul serviciilor de bază sunt considerate toate eforturile de proiectare necesare şi suficiente ducerii la bun sf şit a lucrării, astfel încât, în condiţiile respectării legislaţiei, nici unul dintre acestea nu poate lipsi. Aceste servicii, numite de bază, sunt comune atât unor proiecte de scară mare cât şi unora de mai mică anvergură. În condiţiile în care, din anumite motive, arhitectul este însărcinat doar cu o parte din serviciile de bază, defalcarea misiunilor şi tarifele aferente se vor hotărâ de comun acord cu clientul.

O.A.R. consideră oportună calcularea onorariului arhitectului pentru serviciile de bază pornind de la costul total de realizare a investiţiei, respectiv o cotă procentuală din valoarea acesteia.

O.A.R. apreciază grila acestor cote procentuale, funcţie de tipul de

OAR interior Tipar Policromie.qxp 12/15/2006 12:53 PM Page 12

program, complexitate etc. ca fiind una rezonabilă. Tarife mai mici decât cele recomandate de O.A.R. nu pot acoperi în mod corespunzător cheltuielile de proiectare şi deci nu pot oferi garanţia unor proiecte de calitate. Multe proiecte pot solicita şi alte misiuni, diferite de cele de bază, care vor fi numite extraservicii. în general, acestea pot fi tarifate funcţie de numărul de ore de proiectare, consulting etc.

În calitate de coordonator al întregului proiect, arhitectul cumulează în cadrul ofertei sale şi proiectarea de specialitate (inginerie de rezistenţă, de instalaţii).

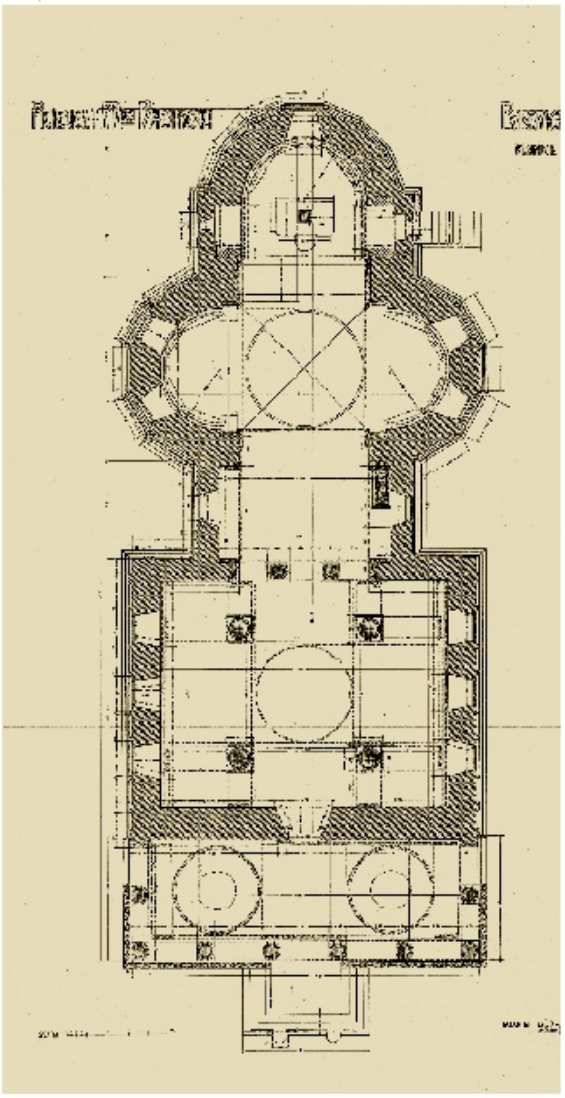
În vederea evaluării tarifelor de proiectare, clălirile sunt clasificate în 5 clase de tarifare conform tipului de program, complexitate etc., iar pentru tarifarea orară a extraserviciilor sunt prevăzute 5 categorii de coeficienţi funcţie de tipul de activitate prestată, experienţa şi rolul arhitectului implicat. Este nuanţat şi clarificat raportul dintre misiuni şi onorarii prin prezentarea tipurilor de contract de proiectare şi subproiectare agreate de O.A.R., votate împreună cu întregul pachet în cadrul Conferinţei Naţionale din mai 2005.

Materialul oferit acum de către O.A.R., într-o a doua ediţie actualizată şi completată, este structurat în două părţi: MISIUNI ŞI ONORARII şi GHID DE PROIECTARE.

Prima parte a lucrării, continuare a volumului din 2003 "GHIDUL PENTRU CLIENŢI", defineşte raporturile arhitectului cu drept de semnătură cu "exteriorul"; iar a doua parte priveşte exercitarea profesiei dintr-o perspectivă "interioară", insistând asupra proiectului şi cadrului legislativ specific.

conf. dr. arh. Vlad GAIVORONSCHI
Vicepreşedinte al Uniunii Arhitecţilor din România

OAR interior Tipar Policromie.qxp 12/15/2006 12:53 PM Page 13

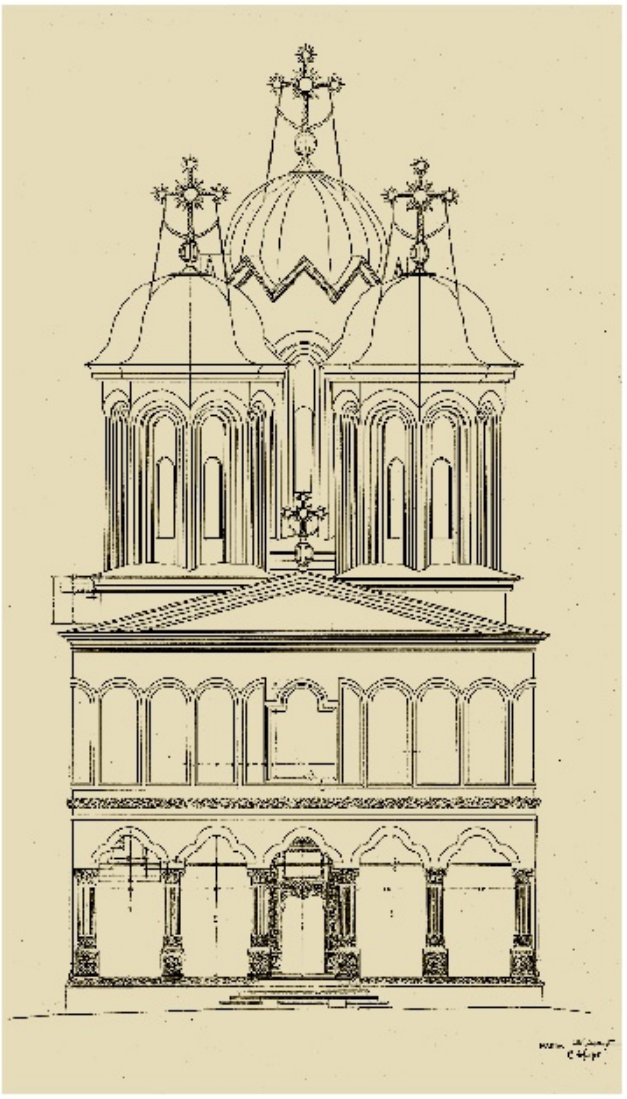


Partea I

MISIUNI şi ONORARII

OAR interior Tipar Policromie.qxp 12/15/2006 12:53 PM Page 14

OAR interior Tipar Policromie.qxp 12/15/2006 12:53 PM Page 15



Capitolul 1
RELAȚIA ARHITECT - BENEFICIAR

OAR interior Tipar Policromie.qxp 12/15/2006 12:53 PM Page 16

OAR interior Tipar Policromie.qxp 12/15/2006 12:53 PM Page 21

dreptului de autor şi a intereselor clientului;
- consultanţa pentru lucrări de artă incluse în investiţie;
- consultanţa pentru probleme de mobilier, dotări, design interior;
- întocmirea cărţii construcţiei, întocmirea proiectului conform execuţiei ("as built");
- verificarea funcţionării în bune condiţii de exploatare ale obiectivului construit cu rolul de a verifica eventualele reparaţii ulterioare punerii în funcţiune a obiectivului;
- altele.

b. Misiuni complementare care pot apărea necesare sau se pot solicita de către investitor:
- consultanţa în problemele de urbanism (elaborarea unui PUD sau PUZ);
- consultanţa în probleme de patrimoniu, amplasament sau monumente istorice - consultanţa în probleme de peisagistică;
- consultanţa în domenii speciale, cum ar fi acustică, probleme deosebite de securitatea la incendiu - PSI etc.;
- consultanţa financiară, întocmirea calculului de rentabilitate;
- altele.

În funcţie de specificul sau amploarea lucrării, părţile pot conveni încheierea contractului numai pentru una sau o parte din serviciile de bază sau (şi) extraservicii (suplimentare sau complementare).

Investitorul trebuie să notifice în scris aprobarea fiecărei faze predate. Absenţa observaţiilor scrise din partea investitorului - 15 zile de la finalizarea unei faze de misiune se consideră aprobarea ei şi decizia de continuare .

Se recomandă ca orice transmitere de date sau dialog între părţi să se facă prin documente scrise.

1.6. ARHITECTUL ŞI DREPTUL DE AUTOR

Proiectul pentru partea de arhitectură intră sub incidenţa legii dreptului de autor - inclusiv planşe, machete, lucrări grafice ce fac parte din acesta. Dacă arhitectul doreşte ca un anumit proiect sau o lucrare să fie protejate, se poate ca aceasta să fie înscrisă la O.A.R. cu dată certă, pentru a beneficia de prevederile Legii 184/2001 şi Legii 8/1996.

După achitarea onorariilor, investitorul capătă dreptul netransmisibil de a utiliza rezultatul prestaţiilor arhitectului în scopul precizat în contract. Drepturile de autor asupra proiectului aparţin arhitectului.

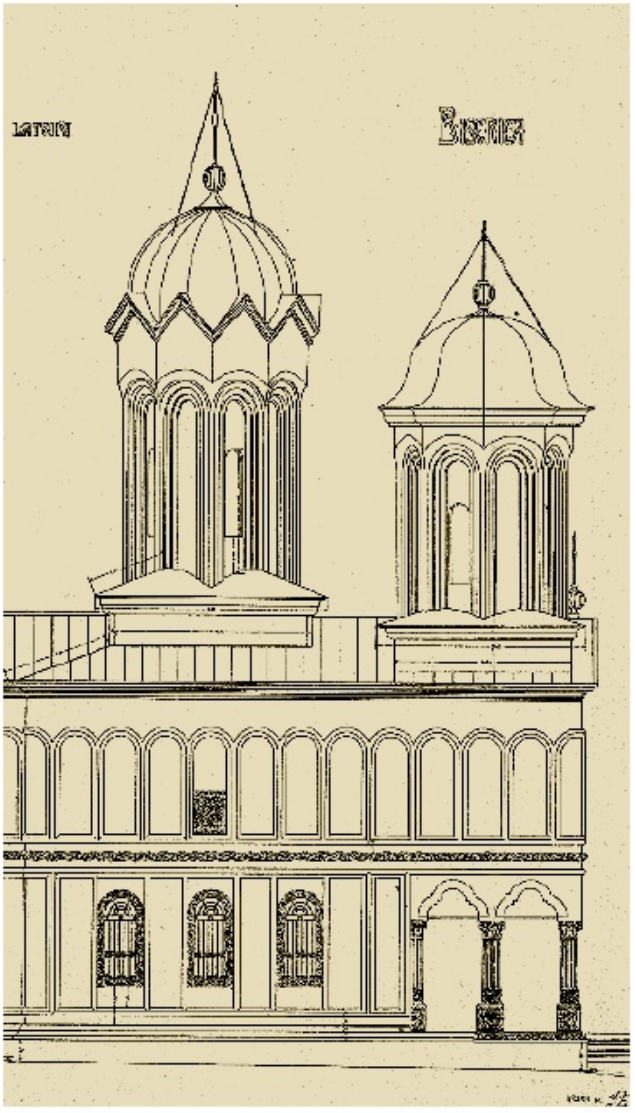
Arhitectul r□âne proprietarul documentaţiilor de arhitectură originale care trebuie păstrate în arhiva sa timp de 10 ani, în forma lor iniţială, sau într-o formă ce se poate reproduce.

Arhitectul are dreptul de a-şi revinde, publica sau face publică lucrarea, sub rezerva protejării intereselor investitorului. Investitorul sau un terţ pot face publică lucrarea arhitectului cu obligaţia menţionării autorului.

La solicitarea arhitectului, investitorul poate pune la dispoziţia acestuia clălirea finită cu trei zile înainte de recepţia finală, în scopul realizării de fotografii sau pentru alte activităţi promoţionale în plan profesional.

OAR interior Tipar Policromie.qxp 12/15/2006 12:53 PM Page 22

OAR interior Tipar Policromie.qxp 12/15/2006 12:53 PM Page 23



Capitolul 2
SERVICII DE BAZĂ

OAR interior Tipar Policromie.qxp 12/15/2006 12:53 PM Page 24

OAR interior Tipar Policromie.qxp 12/15/2006 12:53 PM Page 25

Serviciile de bază (uzuale, ordinare, normale) reprezintă totalitatea misiunilor, conform legislației, ce sunt necesare pentru întocmirea proiectului, a documentațiilor pentru obținerea avizelor şi autorizației de construire, a documentațiilor de execuție destinate contractării lucrărilor, urmărirea de şantier; acestea sunt misiuni necesare şi obligatorii pentru realizarea în bune condiții a lucrărilor de construire, refuncționalizare, extindere, reparație, reabilitare sau demolare a unei clăliri, corp de clălire, ansamblu de clăliri etc.

Serviciile de bază ocupă în sine întreg procesul de proiectare şi urmărire a lucrărilor de execuție, de la definitivarea temei de proiectare până la recepția finală a lucrărilor. Conținutul diverselor faze- (etape) poate diferi funcție de tipul, complexitatea investiției şi de ritmul de punere în operă, tipul de finanțare etc.

Serviciile de bază includ şi coordonarea echipelor de proiectanți de specialitate, indiferent dacă aceştia sunt angajați de arhitect, constructor sau beneficiar.

Fazele de proiectare:

Un proiect se desfăşoară în etape sau faze succesive, care sunt:
- definitivarea şi completarea temei de proiectare;
- anteproiectul (proiectul preliminar, studiul de (pre)fezabilitate);
- proiectul tehnic;
- documentațiile pentru obținerea avizelor şi autorizației de construire;
- detaliile de execuție şi urmărirea de şantier;
- recepția lucrărilor şi finalizarea acestora.

În cazul în care pentru amplasamentul respectiv nu există un regulament urbanistic clar (aferent unui Plan Urbanistic General - P.U.G., Plan Urbanistic Zonal - P.U.Z. sau Plan Urbanistic de Detaliu - P.U.D.) sau dacă ceea ce se doreşte nu este în concordanță cu regulamentul urbanistic existent - prin certificatul de urbanism, emitentul acestuia va cere întocmirea unor documentații de urbanism (P.U.Z. sau P.U.D.), prin care să se aprobe (sau nu) realizarea unor lucrări de construire, altele decât cele prevăzute prin regulamentele existente.

2.1. DEFINITIVAREA ŞI COMPLETAREA TEMEI DE PROIECTARE

Obiective:
- stabilirea unor criterii clare în vederea soluționării dorințelor beneficiarului;
- corelarea solicitărilor investitorului cu condiționările tehnico - urbanistice generate de amplasament;
- respectarea prevederilor specifice din legislația în vigoare.

Conținut:
- documentație scrisă ce reprezintă punctul de plecare pentru fazele următoare ale proiectului

Beneficiarul stabileşte tema de proiectare care se va definitiva cu ajutorul arhitectului şi a altor specialişti.

OAR interior Tipar Policromie.qxp 12/15/2006 12:53 PM Page 26

Pentru investiţiile de mari dimensiuni şi cu funcţiuni complexe, eventual şi pentru selectarea proiectantului de arhitectură sau/şi al celui general sau în cazul organizării unui concurs de soluţii de arhitectură pentru viitoarea lucrare, beneficiarul (investitorul) poate încredinţa elaborarea temei de proiectare unui birou de consultanţă specializat în tipul dorit de investiţie. Funcţie de caz, tema de proiectare poate fi fundamentată de studii şi variante de amplasament şi de studii de prefezabilitate.

Pentru investiţiile mici şi medii realizate din fonduri private, definitivarea temei de proiectare trebuie să aibă în vedere următoarele aspecte:

a) solicitările şi opţiunile beneficiarului (de natura obiectivă şi/sau subiectivă) determinate de:

- nevoia de spaţii construite (după caz pentru locuit sau pentru servicii, comerţ, turism, birouri, producţie, realizarea de afaceri imobiliare etc.);
- necesităţi funcţionale specifice;
- asigurarea unui anumit nivel de confort;
- nivelul dorit de reprezentare socială care să fie reflectat de noua construcţie;
- opţiunile estetice;
- posibilităţile financiare.

Acestea sunt transmise arhitectului în scris sau se cristalizează treptat în discuţiile beneficiar - arhitect. Este de preferat ca toate datele de temă ce ţin de beneficiar să fie definitivate în totalitate cel mai t□ziu în prima parte de elaborare a anteproiectului şi consemnate într-o formă scrisă.

b) condiţionările urbanistice, tehnico-profesionale şi legislative evidenţiate cu participarea arhitectului cum ar fi:

- Reglementările urbanistice corespunzătoare amplasamentului - stabilite prin planurile de urbanism aprobate (PUG, completat şi detaliat dacă este cazul prin PUZ sau PUD) şi care se cunosc din certificatul de urbanism.

Pentru această etapă este necesară obţinerea certificatului de urbanism, dacă acesta nu a fost solicitat la cumpărarea terenului.

Existenţa certificatului de urbanism este obligatorie pentru demararea şi definitivarea fazelor următoare de proiectare: anteproiectul şi proiectul tehnic.

- Particularităţile naturale şi tehnico-edilitare ale amplasamentului - stabilite pe baza analizei situaţiei existente (după caz cunoscute din eventualul studiu de amplasament premergător începerii proiectării propriu-zise): relaţiile cu zonele imediat învecinate şi posibilităţile de acces; orientările optime faţă de punctele cardinale şi faţă de punctele de interes (naturale sau construite); condiţiile de microclimat, direcţia vânturilor dominante şi sursele de poluare; particularităţile de relief, pantele caracteristice ale terenului; natura terenului de fundare (determinată printr-un studiu geotehnic); starea tehnică şi valoarea de monument istoric sau de arhitectură a unor eventuale clăliri existente pe teren sau în zona imediat învecinată; nivelul de echipare tehnico-edilitară al zonei şi posibilităţile de asigurare a utilităţilor (apă-canal, energie electrică, gaze, telefoane etc.); eventuale reţele edilitare care traversează terenul; condiţionări constructive determinate de starea tehnică şi de sistemul constructiv al unei clăliri existente la care se intervine pentru consolidări,

OAR interior Tipar Policromie.qxp 12/15/2006 12:53 PM Page 27

remodelări, supraetajări, extinderi sau la care urmează să se alipească la calcan viitoarea construcţie.
- Cerinţele impuse de legislaţia şi normativele tehnice în vigoare în domeniul proiectării şi executării lucrărilor pentru asigurarea calităţii construcţiilor corelate şi completate cu prevederile din legislaţia altor domenii care determină anumite cerinţe specifice de natură funcţională, tehnică sau de dotare.

în realizarea unei investiţii, arhitectul este un partener esenţial, egal cu beneficiarul, având acelaşi interes major pentru a obţine un proiect de calitate, care reprezintă (pe arhitect). El ghidează beneficiarul în procesul edificării şi ajută să îsi materializeze ideile obţinând maximum de profit în utilizarea unui amplasament.

2.2. ANTEPROIECTUL - PROIECTUL PRELIMINAR SAU STUDIUL DE FEZABILITATE

Obiective:
- propunerea unei soluţii de ansamblu coordonată cu condiţiile urbanistice şi cu mijloacele financiare ale investitorului;
- definirea condiţiilor contractuale.

Conţinut:
- documentaţii ce prezintă soluţii de arhitectură şi tehnice, estimări ale costului şi duratei execuţiei.

INVESTITORUL
- Lansează o comandă scrisă către arhitect;
- Furnizează :
  - tema de proiectare;
  - actele de proprietate asupra terenului;
  - datele despre teren (topo, geo, vecinătăţi, etc.) - sunt opţionale, dar necesare;
  - certificatul de urbanism;
  - plăteşte avansul convenit;
  - notifică în scris îndeplinirea fazei;
  - dacă nu se dă urmare misiunii solicitate arhitectului, clientul (beneficiarul) va plăti cheltuielile de deschiderea comenzii.

ARHITECTUL
- se deplasează la amplasament;
- interpretează şi ilustrează tema prin: soluţii de amplasare a construcţiei şi de amenajare a incintei (plan de situaţie), planurile tuturor nivelelor, secţiuni şi faţade caracteristice, imagini tridimensionale, volumetrice la nivel de concept / ansamblu sau de detaliu (sc.1:500/ 1:200);
- precizează pe planşe sau într-un memoriu scris suprafeţele interioare, suprafeţele construite la teren, utile şi desfăşurate, P.O.T., C.U.T., precum şi eventuale soluţii

OAR interior Tipar Policromie.qxp 12/15/2006 12:53 PM Page 28

referitoare la structura de rezistenţă, la modalităţile de rezolvare a instalaţiilor inclusiv racordurile acestora şi la alte dotări necesare ce rezultă din tema de proiectare;
- estimează valoarea de investiţie şi perioada de execuţie;
- alcătuieşte echipa de proiectare pe specialităţi;
- consultă şi consiliază investitorul asupra soluţiilor; în urma analizării cerinţelor beneficiarului, explică acestuia condiţiile în care se poate realiza obiectivul.

Extraserviciile (suplimentare, complementare) ce pot apărea în această fază sunt: completarea temei de proiectare, aprofundarea documentaţiei asupra sitului, întocmirea de expertize, completarea datelor despre teren (topo, geo, relevee, cadastru etc.), studii de viitoare organizare a şantierului, desene specializate 3D, machete, elaborarea de variante comparative etc.

În situaţia investiţiilor private, beneficiarul este liber să încredinţeze tema de proiectare direct unui singur arhitect agreat sau să organizeze o selecţie pentru stabilirea soluţiei de arhitectură şi desemnarea arhitectului proiectant.

În cazul investiţiilor mari sau/şi cu impact urban important faza anteproiectului poate fi precedată de cea a unui concurs de arhitectură cu caracter închis (la care sunt invitaţi un număr de arhitecţi agreaţi) sau de un concurs public, prin care să se stabilească soluţia de arhitectură transpusă apoi în proiectul pentru lucrarea respectivă.

La investiţii de mare amploare, se pot face studii de prefezabilitate şi studii de fezabilitate (conţinutul cadru al acestora este reglementat prin Ordinul comun MFP 1013/6.06.2001 şi MLPAT 874/12.06.2001 pentru aprobarea Documentaţiei standard pentru elaborarea şi prezentarea ofertei pentru achiziţii publice de servicii (capitolele privind fazele şi conţinutul proiectelor pentru executarea lucrărilor de construcţii) care stabilesc nivelul de rentabilitate al investiţiei, determinat de parametrii acesteia şi de posibilităţile de realizare, exploatare şi de amortizare în timp a lucrării.

Anteproiectul este faza cea mai importantă a proiectului în care se manifestă capacitatea de creaţie a arhitectului. Reprezentarea grafică cât mai convingătoare trebuie să ilustreze şi să susţină soluţiile propuse. Anteproiectul poate să cuprindă mai multe variante pentru soluţia de ansamblu a lucrării sau pentru anumite părţi importante ale acesteia.

În faza de concepţie a investiţiei, trebuie să existe un dialog permanent cu beneficiarul până când soluţia adoptată corespunde nevoilor, gusturilor şi posibilităţilor financiare ale acestuia.

Pe baza propunerilor şi a condiţiilor impuse prin Certificatul de Urbanism au loc discuţii cu investitorul, se fac modificări, se discută din nou, până se ajunge la o soluţie care să mulţumească.

Dacă arhitectul are convingerea că resursele financiare ale beneficiarului sunt insuficiente pentru scopul propus, el are datoria să informeze asupra acestui lucru conform Codului deontologic al profesiei de arhitect.

Soluţia din anteproiect, avizată de către beneficiar, este punctul de plecare pentru fazele următoare.

OAR interior Tipar Policromie.qxp 12/15/2006 12:53 PM Page 29

2.3. PROIECTUL TEHNIC

Obiective:

- întocmirea tuturor documentațiilor ce includ concepția de realizare a unui obiectiv de investiții, pe baza cărora se execută lucrările de construcții autorizate, se urmăreşte şi se controlează calitatea acestora.

Conținut:

- proiecte tehnice pe specialități: arhitectura, structura de rezistență şi instalațiile aferente construcției (piese scrise şi desenate), inclusiv listele cu cantitățile de lucrări şi materiale (antemăsurătorile) şi caietele de sarcini.

INVESTITORUL

- iniţiază şi plăteşte verificarea proiectului, conform cu Legea 10/1995 privind calitatea construcțiilor, prin verificatori atestați;
- aprobă devizul general;
- notifică în scris îndeplinirea fazei (proces-verbal, bun de plată etc.);
- dacă sunt necesare sau se solicită pot apărea extraservicii, misiuni suplimentare sau complementare (vezi subcapitolul 1.5., pct. 2a şi b).

ARHITECTUL

- elaborează proiectul tehnic de arhitectură la o scară convenabilă coordonat cu soluțiile şi dimensionarea infra şi suprastructurii precum şi cu soluțiile de instalații interioare;
- stabileşte parametrii clălirii: S.C., S.D., P.O.T., C.U.T., volume etc.;
- determină nivelul calitativ al lucrării prin alegerea materialelor, finisajelor, echipamentelor etc.;
- coordonează şi corelează întocmirea proiectelor tehnice a celorlalte specialități;
- consultă şi consiliază investitorul în alegerea soluțiilor şi materialelor;
- supraveghează graficul de proiectare şi asigură predarea documentațiilor complete la termen;
- propune un grafic al execuției;
- verifică respectarea prin proiect a legislației în vigoare în construcții.

Proiectele de specialitate care formează proiectul tehnic pentru un obiectiv de investiții sunt următoarele:

- arhitectura şi finisaje - proiect director în cadrul proiectului tehnic;
- structura de rezistență;
- instalațiile generale aferente construcției (inclusiv cele pentru incintă, până la c□inele de racord sau contoarele de branşament la rețelele publice de utilități), în care se includ instalațiile de încălzire (eventual de ventilație, climatizare), electrice (pentru tensiuni normale de 220/380V şi pentru curenți slabi: telefonie, TV, rețea de calculatoare, semnalizare, alarmare - securitate etc.), sanitare (apă, canalizare) şi gaze;
- dotări şi instalații tehnologice - dacă este cazul;
- mobilier, dotări P.S.I. şi pentru protecția muncii - dacă este cazul;

OAR interior Tipar Policromie.qxp 12/15/2006 12:53 PM Page 30

- lucrări conexe construcţiei (amenajări exterioare, sistematizarea verticală a terenului şi drumurile din incintă, platforme, parcaje, împrejmuiri, demolarea unor construcţii existente pe amplasament etc.) - dacă este cazul;
- branşamentele şi racordurile la reţele edilitare (apă-canal, energie electrică, gaze, telefoane), după caz;
- organizarea de şantier.

Conţinutul-cadru al proiectului tehnic, defalcat pe volume sau capitole pentru fiecare specialitate în parte este format din piese scrise şi desenate, detaliate în Partea a II-a GHID de PROIECTARE.

Proiectul tehnic constituie baza pentru:
- elaborarea documentaţiilor pentru avize/acorduri şi a proiectului de autorizare a executării lucrărilor de construcţii - P.A.C., stabilit prin lege ca un extras din proiectul tehnic;
- întocmirea cererilor de ofertă (licitaţie) în vederea alegerii constructorului (antreprenorului) viitoarei construcţii;
- determinarea nivelului real al costului investiţiei, exprimat de devizul general şi/sau de devizele pe diverse stadii de execuţie, întocmite în conformitate cu listele de cantităţi de lucrări şi de materiale;
- corelarea ritmului de execuţie cu posibilităţile financiare;
- efectuarea în avans a aprovizionării unor materiale cu pondere importantă în valoarea totală a lucrării (oţel-beton, căr□idă, învelitoare, tâmplării etc.);
- recepţia lucrărilor de construcţie.

2.4. DOCUMENTAŢIILE PENTRU OBŢINEREA AVIZELOR ŞI AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE - EXTRASE DIN PROIECTUL TEHNIC

Obiective:
- întocmirea documentaţiilor necesare pentru obţinerea tuturor avizelor şi acordurilor cerute prin certificatul de urbanism (C.U.);
- întocmirea documentaţiei pentru obţinerea autorizaţiei de construire (A.C.), (eventual a autorizaţiei de desfiinţare şi a autorizaţiei pentru organizarea de şantier).

Conţinut:
- fişe tehnice, documentaţii cu extrase din proiectele tehnice pe specialităţi şi memorii specifice pentru avize / acorduri specifice;
- proiectul pentru autorizaţia de construire P.A.C.

INVESTITORUL
- plăteşte toate taxele legate de avize şi autorizaţii;
- semnează cererea de A.C.;
- notifică în scris îndeplinirea fazei (proces-verbal, bun de plată etc.).

OAR interior Tipar Policromie.qxp 12/15/2006 12:53 PM Page 31

ARHITECTUL
- verifică respectarea prin proiect a legislaţiei în vigoare în construcţii;
- coordonează întocmirea dosarelor de obţinere a avizelor cerute prin C.U.;
- adaptează soluţiile arhitecturale de principiu sau de detaliu la prevederile unor avize, dacă e cazul;
- întocmeşte dosarul P.A.C. conform cu conţinutul cerut de autoritatea în materie;
- obţine dovada de luare în evidenţă a proiectului la Filiala Teritorială a O.A.R.;
- asistă clientul până la obţinerea autorizaţiei de construire.

Extraserviciile (suplimentare - complementare) ce pot apărea la această fază sunt: documentaţii de demolare, documentaţii pentru obţinerea avizelor în sensul reprezentării beneficiarului în raport cu autorităţile în baza unei împuterniciri (scrise) a beneficiarului, analize de impact asupra vecinătăţilor în cazul în care sunt solicitate, studii istorice, expertize speciale (monumente istorice, situri deosebite, situri protejate) etc.

2.5. ALEGEREA CONSTRUCTORULUI ŞI PREGĂTIREA EXECUŢIEI

Obiective:
- alegerea unui antreprenor (constructor) şi a unui diriginte de şantier, pe baza unor oferte făcute de constructor pe baza proiectului tehnic.

Conţinut:
- analiza ofertelor din partea beneficiarului şi oferte din partea posibililor constructori.

INVESTITORUL
- prospectează piaţa în vederea efectuării unor cereri de ofertă către potenţiali constructori;
- organizează licitaţia execuţiei dacă e cazul;
- încheie contractul de antrepriză;
- furnizează autorizaţia de construire imediat după obţinerea ei;
- angajează conform legislaţiei în materie un diriginte de şantier atestat, care să supravegheze execuţia şi situaţiile de lucrări prezentate de către antreprenor.

ARHITECTUL
- furnizează datele tehnice necesare pentru elaborarea ofertelor;
- pregăteşte documentaţiile de licitaţie dacă este cazul;
- asistă investitorul la alegerea antreprenorului.

Extraserviciile (suplimentare - complementare) pot fi conform celor de mai sus: acordarea de consultanţă sau întocmirea cererii de ofertă pentru selectarea constructorului, după caz organizarea licitaţiei pentru atribuirea lucrărilor de execuţie; asistenţă tehnică pe şantier în vederea realizării construcţiei, astfel încât timpul de execuţie şi costul investiţiei să nu se modifice pe parcursul desfăşurării lucrărilor.

OAR interior Tipar Policromie.qxp 12/15/2006 12:53 PM Page 53

TABELUL 7.9.A. (Ordinul 11/N din 01.06.1994)

BAZA TARIFARĂ PENTRU ÎNTOCMIRE DE RELEVEE

T0 = ora medie de proiectare a biroului de arhitectură (lei)

Nr. crt.	Tranşa de suprafaţă construită (sectorizată sau verticală) relevată	Nr. de ore / mp funcţie de condiţiilor şi elementelor de relevat		dificultatea
	(înscrisă pe o planşă) mp	clăliri simple structurate ordonat	clăliri structurate neordonat	clăliri cu probleme şi densitate de elemente foarte mare
1	tranşa minimă pâna la 50 mp valoare proiectare minimă pe tranşă	1,5 75.T0	1,8 90.T0	2,4 120.T0
2	de la 50 la 200 mp valoare proiectare tranşe cumulate	1,1 240.T0	1,4 300.T0	2,1 345.T0
3	de la 200 la 500 mp valoare proiectare tranşe cumulate	0,8 480.T0	1,1 630.T0	1,7 945.T0
4	de la 500 la 2000 mp valoare proiectare tranşe cumulate	0,6 1380.T0	0,9 1980.T0	1,4 3045.T0
5	tranşa peste 2.000 mp 0,5 0,7 1,2			

53

OAR interior Tipar Policromie.qxp 12/15/2006 12:53 PM Page 54

TABELUL 8.32 (Ordinul 11/N din 01.06.1994)

TARIF PENTRU ACTIVITĂȚI DE CONSULTING TEHNIC, TEHNOLOGIC, TEHNICO-ECONOMIC, ETC., PRIVIND PROBLEME GENERALE DE SPECIALITATE SAU SPECIFIC DE LUCRĂRI ELABORATE

$T = 3xT0 + KxC$ (lei)

în care:

T0 = oră medie de proiectare a firmei

(K) = coeficient de complexitate, corelat cu gradul profesional statuat specialistului (prin condițiile concurențiale de piață), precum şi cu gradul de detaliere, volumul şi importanța problemelor solicitate în consulting; acesta are următoarele valori:

K1 = 0,7 - redusă

K2 = 1,0 - simplă

K3 = 1,7 - mare

K4 = 2,5 - deosebită

(C) = reprezintă valoarea conținutului activității depusă de consultantul specialist (personal sau în echipă), precum şi aceea corespunzătoare manoperei, informațiilor şi documentațiilor folosite din patrimoniul tehnic şi tehnologic al proiectantului, a modului de prezentare şi a conținutului fundamentărilor debitate la cerere, precum şi a gradului de detaliere a materialului şi a soluționărilor prin care se angajează să răspundă tuturor problemelor solicitate prin consultanță.

Valoarea (C) se determină astfel:

Alternativa 1: în situația solicitării unui răspuns de specialitate, redactat complet (memoriu, note, planuri, soluții, proiect pentru părți de lucrări sau obiective etc.), care se pune la dispoziția beneficiarului sub formă de documentație, pentru ca acesta să fie utilizată în condițiile convenite în comun, valoarea consultanței se determină cu C1=0,2 xTb . Valoarea (Tb) reprezintă tariful de bază (în lei) al lucrării, părții de lucrare, al planurilor, detaliilor etc., la care se referă consultanța solicitată (recalculată actualizat ori aşa cum a fost înregistrată cu valoare de patrimoniu, de către proiectant în banca de date a unității sale, sau indexată, după caz).

Alternativa 2: în situația acordării unui consulting complex asupra unor documentații, studii sau proiecte, referitoare la întregul proiect ce nu poate fi desfăcut în subansamble (analize tehnico-economice, testări, variante comparative opționale etc.) cu răspunsuri sintetice (însă, fără documentații şi detalii în scris), valoarea consultanței se va putea determina cu C2=4,2xeTb/To

Alternativa 3: în situația acordării unei consultanțe cu caracter general (probleme teoretice, consultări tehnice, tehnologice, tehnico-economice juridice etc.), precum şi în cazul elaborării unor lucrări speciale - care nu pot fi încadrate în tarife asimilate lor - valoarea consultanței - ori/şi - a documentației respective se va determina cu C3=TbxSN. În relație, SN reprezintă numărul de unități CCP convenționale efectiv consumate de specialistul consultant (N1), inclusiv al echipei de

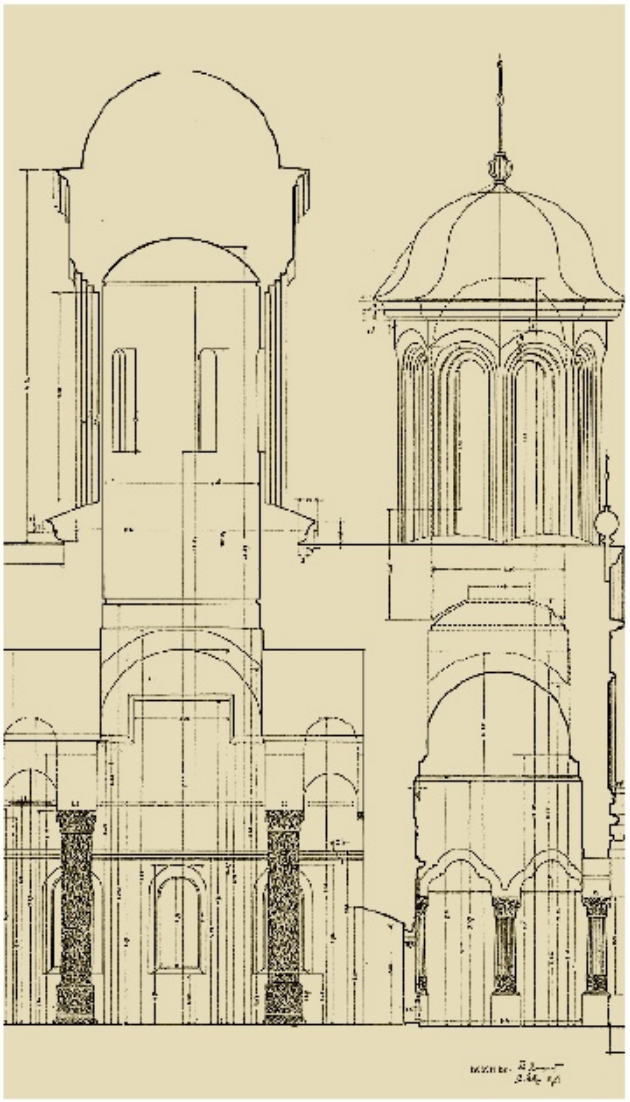
OAR interior Tipar Policromie.qxp 12/15/2006 12:53 PM Page 55

lucru (N2) - dacă este cazul - la care se vor adăuga cote de părţi de ore apreciate - realist şi rezonabil - pentru acoperirea contravalorii activităţii (N3) aferente documentării şi preluării de date, scheme, soluţii, detalii sau alte informaţii necesare răspunsurilor cerute (extrase din activităţile de specialitate ce au fost prestate anticipat fie de firmă, fie de specialistul proiectant).

55

OAR interior Tipar Policromie.qxp 12/15/2006 12:53 PM Page 56

OAR interior Tipar Policromie.qxp 12/15/2006 12:53 PM Page 57



Capitolul 4
CONTRACTUL

OAR interior Tipar Policromie.qxp 12/15/2006 12:53 PM Page 58

OAR interior Tipar Policromie.qxp 12/15/2006 12:53 PM Page 59

4.1. MODELE DE CONTRACTE DE PROIECTARE

Propunerea formei de contract aparţine, de regulă, arhitectului (proiectantului) şi se negociază cu beneficiarul, forma finală rezultată exprimînd voinţa ambelor părţi.

Contractele de proiectare prezentate în continuare corespund majorităţii tipurilor de lucrări de proiectare în construcţii realizate din fonduri private.

În funcţie de specificul lucrărilor de proiectare contractate în fiecare caz în parte, de volumul acestora sau de natura obligaţiilor asumate de părţi, contractul se poate completa cu clauze specifice sau se poate reduce prin scoaterea acelor clauze care nu au obiect.

Pentru a fi opozabil în justiţie, în caz de litigii ce nu se pot rezolva pe cale amiabilă, este bine să se asigure o formă cât mai completă şi precisă redactării contractului. La lucrări de proiectare cu valoare sau/şi complexitate mare este recomandabil ca redactarea contractului să se facă în colaborare cu un jurist.

Modelele de contracte prezentate în continuare reprezintă numai redactări orientative, având în vedere că fiecare proiect este un caz specific, care trebuie să se reflecte şi în forma contractului de proiectare.

În cazul lucrărilor realizate din fonduri publice contractul de proiectare va avea forma prevăzută în Ordinul comun MFP 1013/2001 şi MLPAT 874/2001 privind aprobarea Documentaţiei standard pentru elaborarea şi prezentarea ofertei pentru achiziţii publice, Anexa 1 - Secţiunea V - conţinutul cadru al contractului.

59

OAR interior Tipar Policromie.qxp 12/15/2006 12:53 PM Page 60

4.1.1. - Modelul 1

CONTRACT DE PROIECTARE NR. ..... / .....

PARTEA I - CLAUZE GENERALE
(Regulament referitor la misiunile şi onorariile arhitecţilor)

A - GENERALITĂŢI

1. Prezentul contract stabileşte drepturile şi obligaţiile părţilor ce încheie un contract de misiuni şi onorarii de arhitectură şi precizează bazele unei remuneraţii echitabile a arhitectului.
2. Raporturile de drept dintre părţi sunt reglementate de:
   - Contractul semnat de părţi (partea I - clauze generale + partea a II-a - clauze specifice);
   - Legea dreptului de autor nr. 8/1996;
   - Legea privind autorizarea construcţiilor nr. 50/1991 (republicată);
   - Legea calităţii în construcţii nr. 10/1995;
   - Legea privind organizarea şi exercitarea profesiei de arhitect nr. 184/2001 (republicată);
3. Definiţii:

INVESTITOR = persoana fizică sau juridică (privată sau de stat) pentru care se efectuează misiunea / misiunile şi care plăteşte onorariile.
ARHITECT - PROIECTANT GENERAL = arhitecţi, birouri / societăţi de arhitectură înscrişi în Tabloul Ordinului Arhitecţilor din România
ANTREPRENOR = societatea / societăţile asociate (indiferent de forma de proprietate) care va / vor executa efectiv lucrările pe şantier.
CONTRACT = Caietul de clauze generale + Caietul de clauze specifice semnate de INVESTITOR şi ARHITECT

4. ARHITECTUL trebuie să se comporte în virtutea conştiinţei sale profesionale şi să-şi pună în aplicare toate cunoştinţele de specialitate pentru a respecta interesele INVESTITORULUI.
ARHITECTUL va ţine cont de toate informaţiile profesionale şi legislaţia în vigoare aduse la zi.

5. INVESTITORUL are obligaţia să transmită ARHITECTULUI toate documentele referitoare la investiţia în cauză.

6. Clauzele specifice ale contractului (cuprinse în partea a II-a), precum şi informaţiile primite de ARHITECT pentru îndeplinirea misiunii în cauza vor fi confidenţiale şi nu vor fi folosite reciproc în detrimentul părţilor.

7. ARHITECTUL, cu acordul INVESTITORULUI, este în drept să reprezinte INVESTITORUL faţă de terţi, ca administraţiile publice, antreprenori, furnizori sau alţi investitori (dacă este cazul) numai în activităţile legate direct de îndeplinirea misiunii sale.

OAR interior Tipar Policromie.qxp 12/15/2006 12:53 PM Page 61

B - RESPONSABILITĂŢI

8. În funcţie de întinderea misiuni / misiunilor precizate în Partea a II-a - Clauze specifice, ARHITECTUL poate ocupa una dintre cele două poziţii:
- autor şi Şef de proiect coordonator
- autor şi responsabil pentru partea de arhitectură

9. ARHITECTUL nu-şi asumă răspunderea profesională definită prin legile şi regulamentele în vigoare decât în măsura greşelilor sale personale şi a echipei constituite de el. El nu va putea fi tras la răspundere nici solitar, nici în solidum pentru greşelile comise de alţi factori ce intervin în lucrare.

10. ARHITECTUL are dreptul să recurgă la colaboratori calificaţi în profesie dar răspunde de activitatea lor.

11. Pentru îndeplinirea misiunii ARHITECTUL se poate asocia cu colaboratori din alte specialităţi tehnice în funcţie de amploarea lucrării sau de cerinţele INVESTITORULUI. În acest caz ARHITECTUL gestionează bugetul misiunii (onorariul). Sarcinile şi răspunderile fiecăruia sunt prevăzute în convenţii.

12. INVESTITORUL va comunica în scris ARHITECTULUI încheierea unor contracte de colaborare cu terţi, legate de obiectul prezentului contract. În acest caz terţii vor încheia protocoale de colaborare cu ARHITECTUL.

13. INVESTITORUL va face apel la verificatori de proiect atestaţi, conform Legii nr.10/1995 privind Calitatea în Construcţii pe care □ plăteşte cu onorarii ce nu fac subiectul prezentului contract.

C - DREPTUL DE AUTOR

14. După achitarea onorariilor, INVESTITORUL capătă dreptul netransmisibil de a utiliza rezultatul prestaţiilor arhitectului în scopul precizat în contract. Dreptul de autor asupra proiectului aparţine ARHITECTULUI.

15. ARHITECTUL r□âne proprietarul documentaţiilor de arhitectură originale care trebuie păstrate în arhiva sa timp de 10 ani, în forma lor iniţială, sau într-o formă ce se poate reproduce.

16. ARHITECTUL are dreptul să-şi revândă lucrarea.

17. ARHITECTUL are dreptul de a publica sau face publică lucrarea, cu acordul scris al INVESTITORULUI. INVESTITORUL sau un terţ pot face publică lucrarea ARHITECTULUI, cu obligaţia menţionării autorului.

18. La solicitarea ARHITECTULUI, INVESTITORUL pune la dispoziţia acestuia clălirea cu trei zile înainte de recepţia finală, în scopul realizării de fotografii numai pentru activităţi promoţionale în plan profesional.

D - INDISPONIBILITĂŢI, REZILIERI

19. Dacă pe motiv de sănătate sau alte motive de forţă majoră ARHITECTUL devine indisponibil de a continua sau finaliza misiunea, înlocuitorul va fi propus numai de către ARHITECT sau împuterniciţii acestuia, dar cu consimţ□ântul INVESTITORULUI.

20. Dacă una din părţi încalcă prevederile prezentului contract, este notificată de cealaltă parte şi în termen de 5 zile nu remediază situaţia creată, partea care a făcut notificarea este în drept să rezilieze contractul, fără punere în înt□ziere. În

OAR interior Tipar Policromie.qxp 12/15/2006 12:53 PM Page 62

acest caz, contractul încetează de drept de la data declarației de reziliere făcută de partea îndreptățită, cu confirmare de primire.

21. Orice reziliere a contractului din culpa INVESTITORULUI atrage după sine decontarea de către INVESTITOR către ARHITECT a onorariilor la zi pentru misiunile îndeplinite, conform condițiilor stipulate în partea a II-a - clauze specifice, misiuni avizate şi acceptate de INVESTITOR.

22. În cazul în care INVESTITORUL din motive independente şi neimputabile ARHITECTULUI hotărăşte denunțarea unilaterală a contractului, acesta trebuie să notifice ARHITECTULUI cu 2 săpt□âni înainte această hotăr□e. De asemenea, are obligația plății la zi a serviciilor prestate de către ARHITECT.

23. Dacă reluarea lucrărilor reclamă actualizarea sau refacerea documentațiilor, acestea vor fi considerate prestații suplimentare şi vor fi remunerate separat.

24. Orice motive de înt□ziere ce nu se datorează ARHITECTULUI şi pot genera nerespectarea termenelor pot conduce părțile la semnarea unui act adițional de revizuire a perioadei de desfăşurare a misiunii, fără renegocierea remunerației.

E - LITIGII

25. În caz de litigiu referitor la îndeplinirea prezentului contract părțile convin să avizeze Filiala Teritorială al Ordinului Arhitecților de care aparține ARHITECTUL înainte de a face apel la alte proceduri judiciare.

26. Dacă o rezolvare amiabilă nu este posibilă se va apela mai înt□ la competența Comisiei de Arbitraj şi apoi la instanțe de drept civil.

F - REMUNERAȚII

27. Pentru misiunea încredințată ARHITECTUL este remunerat de către INVESTITOR cu un onorariu care este funcție de:
- conținutul şi amploarea misiunii;
- gradul de complexitate a lucrării;
- importanța investiției în plan social.

28. Onorariul ARHITECTULUI trebuie să corespundă unor prestații complete. Suma totală convenită se plăteşte numai dacă toate misiunile sunt îndeplinite conform contractului.

29. INVESTITORUL trebuie să achite notele de plată sau facturile prezentate de către ARHITECT în termen de 6 zile de la primire în cazul în care nu sunt obiecțiuni, iar dacă sunt obiecțiuni, în termen de 6 zile de la data soluționării obiecțiunilor de către ambele părți. În cazul nerespectării termenelor menționate anterior, ARHITECTULUI i se cuvin daune de 0.15% pe zi înt□ziere din valoarea notelor de plată neonorate. Reciproc, dacă ARHITECTUL nu predă documentația în termenele stipulate de prezentul contract, el va plăti INVESTITORULUI o penalitate în valoare de 0.15% pe zi înt□ziere din valoarea fazei nepredate. Totuşi, valoarea penalităților nu va depăşi 15% din valoarea sumei datorate / fazei nepredate.

30. Părțile contractante pot conveni eşalonarea plății unor părți din onorariu în funcție de îndeplinirea fazelor misiunilor.

OAR interior Tipar Policromie.qxp 12/15/2006 12:53 PM Page 63

31. ARHITECTUL are dreptul să pretindă un avans din onorariu la semnarea contractului. Acest avans reprezintă un procent de 20% din suma totală convenită, urmând ca restul să fie plătit conform celor stabilite în capitolul 3 al Părții a II-a din Clauze specifice.

30. Orice modificare de tema ce ar conduce la reproiectări constituie motiv de remunerații suplimentare stipulate prin acte adiționale la contractul de bază.

33. Este permisa indexarea onorariilor în condițiile prevăzute în Partea a II-a - Clauze specifice.

34. Onorariul se negociază în suma fără TVA, INVESTITORUL plăteşte distinct ARHITECTULUI TVA la cota zilei plății.

35. În sarcina INVESTITORULUI pot călea o serie de cheltuieli suplimentare ce se vor deconta pe baza notelor justificative prezentate de arhitect. De exemplu: documente foto sau grafice ale amplasamentului / sitului, multiplicări ale documentației peste numărul de exemplare convenite, deplasări excepționale cerute de investitor.

G - DERULAREA CONTRACTULUI
- MISIUNILE ARHITECTULUI
- ÎNDATORIRILE INVESTITORULUI

36. În mod obişnuit ARHITECTUL este autorul proiectului, coordonează studiile şi echipa de proiectanți, dirijează realizarea lucrării de proiectare. În acest caz este numit Şef de Proiect Coordonator.

37. În cazuri particulare ARHITECTUL poate elabora numai partea de arhitectură la o lucrare ce poate avea şi un alt specific. În acest caz nu-şi asumă rolul de Şef de Proiect Coordonator, nici răspunderile respective.

38. Misiunea de Şef de Proiect Coordonator face parte din misiunile de bază, deci nu se tarifează separat şi include în plus față de prestațiile profesionale specifice următoarele:

- consilierea INVESTITORULUI
- reprezentarea INVESTITORULUI față de terți
- alcătuirea echipei de proiectanți;
- coordonarea specialiştilor implicați în proiect;
- eşalonarea şi respectarea termenelor;
- gestionarea bugetului proiectului;
- supravegherea editării;
- stabilirea fazelor determinante;
- participarea la recepție.

39. Misiunile arhitectului în cadrul realizării unei investiții pot fi de trei categorii:

- Misiuni de bază - prestații necesare şi suficiente pentru îndeplinirea mandatului; costul lor este inclus în onorariu.
- Misiuni suplimentare - prestații ce pot apărea necesare sau pot fi cerute de INVESTITOR; costul lor face obiectul unor onorarii distincte.
- Misiuni complementare - prestații legate de arhitectură dar care țin de alte domenii

OAR interior Tipar Policromie.qxp 12/15/2006 12:53 PM Page 67

- organizează licitaţia execuţiei (dacă este cazul);
- încheie contractul de antrepriză.

Întocmirea documentaţiei pentru licitaţie poate deveni misiune suplimentară pentru ARHITECT.

ARHITECTUL

- elaborează planuri, faţade şi secţiuni la scara 1/50 coordonate cu structura de rezistenţă şi cu instalaţiile interioare;
- definitivează lista materialelor de construcţie inclusiv tablouri de confecţii şi finisaje;
- coordonează amplasarea şi listarea echipamentelor (utilaje, mobilier etc.);
- acordă consultanţă în probleme de mobilier, dotări şi design interior;
- redactează caietele de sarcini;
- întocmeşte devize pe categorii de lucrări pe baza de antemăsurători;
- actualizează graficul de eşalonare a investiţiei;
- supraveghează graficul de proiectare şi asigură predarea documentaţiilor complete la termen;
- asistă INVESTITORUL la alegerea ANTREPRENORULUI.

51. FAZA EXECUŢIEI = DETALII DE EXECUŢIE (DE)

Obiective:

- asigurarea cu detalii şi urmărirea astfel încât execuţia să respecte proiectul, prescripţiile regulamentare în vigoare, cerinţele investitorului şi coordonarea acestor detalii cu antreprenorii şi furnizorii.

Conţinut:

- documentaţii de detaliu necesare pe parcursul execuţiei şi prezenţa periodică/la cerere a proiectanţilor pe şantier.

INVESTITORUL

- angajează conform legislaţiei în vigoare un diriginte de şantier atestat;
- supervizează execuţia şi contabilitatea antreprenorului printr-un reprezentant pentru problemele tehnice, de calitate şi economice, care asigură legătura dintre INVESTITOR şi ARHITECT şi coordonează activitatea dirigintelui de şantier.

Dirigenţia de şantier poate fi asumată de ARHITECT numai ca misiune suplimentară.

INVESTITORUL nu poate da dispoziţii directe antreprenorului sau să impună soluţii tehnice fără consultarea ARHITECTULUI. INVESTITORUL poate formula observaţii asupra hotărîlor luate în comandamentele de pe şantier în termen de 5 zile de la emiterea acestora.

Orice dispoziţii date de INVESTITOR antreprenorului vor fi transmise acestuia prin intermediul ARHITECTULUI sub forma de dispoziţie de şantier.

ARHITECTUL

- definitivează şi furnizează detaliile de arhitectură şi construcţii prin desene la scări de detaliu (1/20-1/1);
- definitivează alegerea materialelor, furniturilor şi accesoriilor la nivel de detaliu;
- observă activitatea antreprenorilor şi furnizorilor în sensul concordanţei acesteia cu proiectul, desenele şi parametrii tehnici;
- consultă şi consiliază INVESTITORUL în alegerea materialelor, furniturilor, mobilierului etc.;

OAR interior Tipar Policromie.qxp 12/15/2006 12:53 PM Page 68

- verifică concordanţa execuţiei cu prevederile proiectului;
- verifică şi vizează documentaţiile de execuţie elaborate de antreprenor.

52. FAZA FINALĂ = RECEPŢIA LA TERMINAREA LUCRĂRILOR
Această fază reprezintă încheierea misiunii ARHITECTULUI.

INVESTITORUL
- organizează recepţia conform cu regulamentele în vigoare în domeniu;
- la cererea ARHITECTULUI, □ pune acestuia la dispoziţie obiectivul finalizat cu 3 zile înainte de recepţie pentru activităţi promoţionale (art.17 - Partea I - Clauze Generale);
- achită ultima tranşă din onorariul convenit inclusiv adiţionalele şi indexările dacă este cazul (art. 32, 33, 34, 35 - Partea I - Clauze Generale).

ARHITECTUL
- asistă investitorul la fazele recepţiei obiectului investiţiei la terminarea lucrărilor;
- întocmeşte referatul de prezentare referitor la calitatea execuţiei la terminarea lucrărilor;
- supraveghează întocmirea listei deficienţelor de execuţie semnalate şi vizează procesul verbal de recepţie la terminarea lucrărilor.

53. Forţa majoră exonerează părţile de îndeplinirea obligaţiilor asumate prin prezentul contract pe toata durata în care aceasta acţionează, dar fără a prejudicia drepturile părţilor ce li se cuveneau până la apariţia forţei majore. După ce forţa majoră încetează, responsabilităţile contractuale reintră în vigoare.

54. Părţile se declară în cunoştinţă de cauză, de acord cu clauzele menţionate mai sus.

încheiat astăziăăăă..…

INVESTITOR, ARHITECT,
....

Partea a II-a - CLAUZE SPECIFICE

I. PĂRŢILE CONTRACTANTE

Art. 1. Prezentul contract de proiectare se încheie între:

S.C. ....., cu sediul în ....., str ....., nr ....., et ...., ap ....., înscrisă la Reg.Com....., cont curent nr ..... deschis la ....., C.U.I. ....., tel./fax:....., email : ....., reprezentată prin:

DIRECTOR: .....,

OAR interior Tipar Policromie.qxp 12/15/2006 12:53 PM Page 69

(CONTABIL ŞEF): ....., (după caz)
ŞEF PROIECT (COMPLEX) ..... - arhitect cu drept de semnătură, nr. TNA .....
în calitate de Proiectant General / Proiectant de arhitectură

şi

- ....., cu sediul / domiciliul în ..... (adresa *completă), înscrisă la ....., cu nr.* ....., (sau Codul numeric personal pentru persoane fizice), tel. ....., fax ....., cont curent ăă.ă....., deschis la .....ăăă, reprezentat prin:
DIRECTOR: .....,
CONTABIL şEF: .....
în calitate de Investitor.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2. Proiectantul General / Proiectantul se obligă să elaboreze ..... (proiectul de arhitectură) şi proiectele de specialitate ..... (după caz), la fazele ..... (anteproiect / studiu fezabilitate, PAC + *proiect tehnic, detalii de execuţie şi urmărire de şantier, asistenţă tehnică)*
pentru obiectivul de investiţie:
.....
..... (denumire, adresa, eventual alte elemente de identificare)

Lucrarea a fost comandată de Client
prin comanda nrăă. din ăă.

Art. 3. În executarea obligaţiilor asumate, Arhitectul - Proiectantul General va organiza şi coordona întreaga activitate de proiectare necesară realizării obiectivului, la toate specialităţile implicate, în care scop va constitui o echipa de proiectare completă, alcătuită din specialişti cu experienţă în domeniul proiectării de ..... (programul).

În cazul în care pentru unele părţi ale proiectului, prin legislaţia în vigoare sau în interesul lucrării, se impune elaborarea documentaţiilor de către firme de proiectare specializate sau persoane autorizate expres, Arhitectul - Proiectantul General va încheia cu acestea contracte de subproiectare, ale căror clauze şi termene vor fi concordante cu cele ale prezentului contract.

Arhitectul - Proiectantul General va asigura coordonarea tehnică a Subproiectanţilor şi va integra în proiect documentaţiile elaborate de aceştia.

Şeful de proiect complex va fi arh. ....., care este şi autorul principal al lucrării; lista şefilor de proiect de specialitate, după acceptarea lor de către Client, precum şi cea a eventualilor subproiectanţi devin anexe la prezentul contract.

OAR interior Tipar Policromie.qxp 12/15/2006 12:53 PM Page 70

III. VOLUMUL LUCRĂRILOR ŞI TERMENELE DE PREDARE – (misiunile arhitectului)

Art.4. Volumul şi celelalte elemente caracteristice ale documentaţiilor sunt cele definite prin tema de proiectare anexată la contract (Anexa 1) şi corespund Misiunilor de proiectare definite în Anexa (2) la contract.

În cazul în care pe parcursul derulării contractului, se va constata necesitatea elaborării de documentaţii pentru eventuale alte lucrări ce nu au putut fi previzionate la data încheierii contractului, acestea vor fi considerate lucrări suplimentare faţă de volumul angajat iniţial şi vor face obiectul unor acte adiţionale.

În completarea datelor de tema, Clientul va remite în scris Proiectantului, în maximum .... zile de la încheierea contractului, următoarele informaţii / documente:

.....
.....
.....

Art. 5. TERMENELE DE PREDARE ALE DOCUMENTAŢIILOR de către Proiectant sunt cuprinse în anexa 2 la prezentul contract.

Termenul de începere – momentul semnării contractului şi achitării avansului de 20% din valoarea de proiectare.

Art. 6. Termenele de predare sunt condiţionate de:

- semnarea de către Client a contractului în maxim ..... zile de la primire şi concilierea eventualelor obiecţiuni în maxim ..... zile de la aceeaşi dată;
- decontarea de către Client în maxim ..... zile de la primirea facturii Proiectantului a avansului şi a onorariului aferent documentaţiilor predate la faza / termenul precedent;
- remiterea către Proiectant a completărilor la Tema de proiectare în termenul stipulat la art. 3, alin. 3 din prezentul contract;
- alte clauze (referitoare, după caz, la obţinerea de avize / acorduri de principiu, ...)

Nerespectarea de către una din părţi a termenelor şi clauzelor convenite conduce la decalarea corespunzătoare a obligaţiilor şi termenelor pentru cealaltă parte şi, după caz, la aplicarea prevederilor din cap. VIII al contractului.

Modificările, completările sau variantele ulterioare cerute de Client, faţă de tema iniţială de proiectare, aşa cum este definită la art. 3 din contract, conduc la renegocierea prin acte adiţionale a termenelor angajate.

IV. VALOAREA CONTRACTULUI ŞI MODALITATEA DE PLATĂ

Art. 7. Valoarea totală a contractului este de: echivalentă în lei a .....

La care se adaugă TVA ..... , incluzând şi onorariul pentru misiunile suplimentare şi complementare conform anexei 2 şi a fost determinată, pe baza tarifelor în vigoare ale Ordinul Arhitecţilor din România, prin negocierea ofertei de proiectare.

Valoarea contractului înscrisă la alin. 1 nu cuprinde decât onorariul aferent lucrărilor de proiectare / consultanţă, expertiză, menţionate explicit în Anexa (2).

OAR interior Tipar Policromie.qxp 12/15/2006 12:53 PM Page 71

Valoarea contractului se suplimentează prin acte adiţionale în cazul unor modificări şi/sau completări ale temei de proiectare, precum şi în cazul în care apar necesare activităţi de proiectare suplimentare care, din diferite motive, nu au putut fi angajate şi tarifate la întocmirea contractului şi care nu au la origine greşeli sau omisiuni ale Proiectantului General.

NOTĂ: Pentru faza Detalii de execuţie se pot stabili valori defalcate pentru etapele intermediare de proiectare care, fie se convin în contract, fie se precizează că se vor conveni prin act adiţional încheiat la începerea lucrărilor de execuţie în şantier, concordant cu graficul de eşalonare a execuţiei propus de antreprenor.

(Valoarea defalcată pentru urmărire de şantier se poate constitui în garanţie *de bună execuţie a proiectului în care caz se achită la recepţia finală a lucrărilor de execuţie).*

Art. 8. DECONTAREA LUCRĂRILOR se va face pe faze şi respectiv etape de proiectare, la maximum 7 zile după primirea facturii emise de către Arhitect. Decontarea valorii lucrărilor ce vor face obiectul actelor adiţionale se va face la termenele indicate în acestea.

Plata eventualilor Subproiectanţi se va face prin intermediul Proiectantului general, la termenele şi în condiţiile prevăzute în contractele de subproiectare.

(după caz se poate conveni că plata Subproiectanţilor persoane juridice să se facă direct către aceştia, dar în această situaţie este recomandabil să se prevadă în contract o clauză de condiţionare a decontării facturilor Subproiectanţilor după ce Proiectantul general verifică şi avizează documentaţia predată de aceştia şi semnează explicit pentru ăun de plat□).

Art. 9. Plata lucrărilor de proiectare nu este condiţionată de obţinerea aprobărilor sau avizelor ce potrivit legii se obţin de către Investitor.

V. RECEPTIA DOCUMENTAŢIILOR

Art.10. Documentaţiile tehnice ce fac obiectul contractului se predau Investitorului în copie, la sediul acestuia, conform termenelor angajate, în 5 exemplare, atât piesele scrise cât şi cele desenate.

Eventualele copii solicitate în plus de către Investitor sau Antreprenorul constructor se vor realiza contra cost, pe cheltuiala acestora.

Art.11. Recepţia documentaţiilor se face pe baza borderourilor de piese scrise şi desenate, prin proces-verbal de predare-primire a lucrărilor pentru fiecare fază decontabilă, semnat de Client la predarea documentaţiilor.

În caz de constatare a unor lipsuri sau inadvertenţe în documentaţia predată, Investitorul va face obiecţiunile cuvenite – în limitele Temei de proiectare şi a Misiunilor asumate de Proiectant (conf. anexa 1 şi anexa 2), a normativelor şi legilor în vigoare – în maxim 7 zile de la primirea lucrării; neprezentarea de obiecţiuni în acest termen prezumă acceptarea lucrărilor în forma predată.

OAR interior Tipar Policromie.qxp 12/15/2006 12:53 PM Page 72

VI. OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

Art. 12. Contractul de proiectare se adaptează prin acte adiţionale, cu acordul ambelor părţi, în cazul în care pe durata executării lui apar modificări ale condiţiilor sau datelor iniţiale avute în vedere la întocmirea lui.

Ambele părţi semnatare se obliga să încunoştinţeze partenerul în timp util asupra oricăror dificultăţi survenite în executarea contractului, precum şi asupra oricăror modificări ale acestuia ce pot apărea ca necesare.

Art. 13. Obligaţiile Investitorului sunt următoarele:

13.1. - Obligaţiile investitorului sunt cele stipulate în partea I – Clauze generale

13.2. - Să asigure arhitectului proiectant accesul la toate informaţiile aflate în posesia sa sau disponibile la terţi, legate de obiectul contractului;

13.3. - Să obţină pentru arhitect permisiunea de acces în zona lucrărilor pentru a culege datele tehnice necesare executării obligaţiilor contractuale;

13.4. - Să comunice cu proiectantul numai prin şeful de proiect complex şi şefii de proiect de specialitate sau, după caz, prin alte persoane autorizate prin semnătura de aceştia;

13.5. - Să indice arhitectului sau să stabilească împreună cu acesta, într-un termen convenit de comun acord, partenerii contractului în legătură cu proiectarea şi respectiv executarea lucrărilor în şantier;

13.6. - Să asigure în timp util obţinerea din partea forurilor în drept a aprobărilor / avizelor – tehnice şi financiare – ce cad în sarcina sa, conform legislaţiei în vigoare;

13.7. - Să comande şi să plătească verificarea documentaţiilor de execuţie, conf. cu prevederile Legii calităţii în construcţii;

13.8. - Să intervină prompt, la sesizarea arhitectului, pentru rezolvarea problemelor de competenţa să legate de situaţiile neprevăzute ce pot apare în derularea contractului.

13.9. - ..... (eventual alte obligaţii ce ar rezulta ca *necesare în funcţie de specificul documentaţiilor de proiectare comandate.)*

Art. 14. Obligaţiile Arhitectului sunt următoarele:

14.1. - Obligaţiile investitorului sunt cele stipulate în partea I – Clauze generale

14.2. - Să execute lucrările de proiectare, convenite prin prezentul contract şi anexele sale, respectând normativele tehnice şi legislaţia în domeniu;

14.3. - Să completeze sau să corecteze, în 7. zile de la sesizare, omisiunile sau inadvertenţele din documentaţie semnalate de Investitor în condiţiile prevăzute la cap. □ecepţia documentaţiiloră din contract;

14.4. - Să informeze pe Investitor asupra tuturor împrejurărilor neconforme cu situaţia avută în vedere la contractare şi să participe la soluţionarea problemelor ivite pe parcursul derulării contractului;

15.5. - Să întocmească conform prevederilor legale documentaţiile tehnice de obţinere a avizelor şi acordurilor;

14.6. - Să asiste pe Investitor şi să-l susţină tehnic la obţinerea avizelor şi acordurilor legale;

14.7. - Să analizeze şi să introducă în proiect recomandările forurilor de avizare legale;

OAR interior Tipar Policromie.qxp 12/15/2006 12:53 PM Page 73

14.8. - Să elaboreze detaliile de execuţie conform cu graficul de eşalonare stabilit de comun acord cu Clientul şi antreprenorul general, pentru a asigura la timp frontul de lucru în şantier;
14.9. - Să urmărească modul de execuţie a lucrărilor în şantier, informând Investitorul asupra eventualelor greşeli de execuţie sau neconcordanţe faţă de proiect;
14.10. - Să dea soluţii tehnice pentru toate problemele ivite pe parcursul execuţiei dacă se datorează unor omisiuni sau neclarităţi ale proiectului.
14.11.- ..... (eventual alte obligaţii ce ar rezulta ca necesare în *funcţie de specificul proiectului contractat).*

(Se va face o menţiune expresă privind obţinerea avizelor şi autorizaţiilor de proiectare şi construcţie, în cazul în care Proiectantul General îsi asumă o astfel de obligaţie, care în mod normal cade în sarcina Clientului).

VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 15. Proiectantul General - arhitectul - este răspunzător pentru:
15.1. - respectarea legislaţiei tehnice şi juridice în vigoare în domeniul construcţiilor;
15.2. - respectarea Temei de proiectare;
15.3. - calitatea şi fezabilitatea soluţiilor tehnico-constructive propuse în proiect;
15.4. - realizarea etapelor de proiectare în termenele convenite.

Art.16. Investitorul este răspunzător pentru:
16.1. - corectitudinea şi exactitatea informaţiilor tehnice şi datelor tehnologice transmise Arhitectului, precum şi pentru conţinutul Temei de proiectare însuşite;
16.2. - însuşirea în condiţiile contractului a documentaţiei de proiectare elaborate de Arhitect şi decontarea la termen a contravalorii prestaţiei;
16.3. - relaţiile administrative şi juridice, care cad în sarcina sa, cu autorităţile publice în legătura cu executarea contractului.

VIII. PENALITĂŢI ŞI DESPĂGUBIRI

Art. 17. Partea care din culpa sa nu-şi execută obligaţiile din contract sau le execută necorespunzător datorează celeilalte părţi penalităţi, precum şi desp□ubiri, în vederea reparării prejudiciului cauzat din vina sa. Desp□ubirile se datorează numai în măsura în care prejudiciul cauzat nu este acoperit prin plata penalităţilor.

Art. 18. Se penalizează, în sensul articolului precedent, înt□zierile în îndeplinirea obligaţiilor contractuale. Penalitatea se calculează cu formula: P = 0,1 - 0,3% x Ti pentru fiecare zi de înt□ziere, în care Ti este contravaloarea defalcată a documentaţiei nepredate la timp, respectiv valoarea facturii neonorate la termenul prevăzut în contract.

Totalul penalităţilor şi/sau desp□ubirilor nu poate depăşi cuantumul sumei asupra căreia se calculează penalitatea.

(Se vor face menţiuni concrete, după caz, privind data de la care se consideră înt□zierile şi începe calcularea penalităţilor, modul în care este notificat

OAR interior Tipar Policromie.qxp 12/15/2006 12:53 PM Page 74

partenerul asupra penalităţilor, termenul la care le va plăti etc.).

IX. DREPTUL DE AUTOR, DREPTUL DE PROPRIETATE

Art. 19. Prevederile legate de dreptul de autor sunt cuprinse în partea I – Clauze Generale

Art. 20. Documentaţiile întocmite de Proiectant şi predate Clientului în copie devin, după plata lor, proprietatea Clientului. Acesta le va putea utiliza numai pentru obiectivul pentru care au fost proiectate şi contractate.

Proiectul în întregul său, sau părţi ale acestuia, nu pot fi copiate, vândute terţilor sau puse la dispoziţia altor proiectanţi, fără autorizaţia Proiectantului General.

Utilizarea documentaţiilor de către Client pentru alte obiective sau scopuri decât cel de aprobare şi executare a investiţiei, fără acordul scris al Arhitectului, conduce la plata de către Investitor a unor despăgubiri de 65%, pentru fiecare caz, din valoarea actualizată a proiectului, despăgubiri datorate Arhitectului ca drept de protecţie asupra propriei creaţii. Arhitectul nu îsi asumă nici un fel de răspundere pentru astfel de cazuri.

Art. 21. Arhitectul - Proiectantul General este singurul în drept să opereze sau să autorizeze modificări ale proiectului întocmit, precum şi ale lucrărilor de construcţii-instalaţii executate după acesta, până la data recepţiei finale a obiectivului.

Art. 22. Arhitectul - Proiectant General deţine, prin concesiune exclusivă de la autorii documentaţiilor, drepturile de autor şi proprietatea intelectuală asupra concepţiei de ansamblu, rezolvărilor funcţionale, tehnice şi estetice, cuprinse în documentaţia predată Clientului sau în studiile, planşele şi documentele proprii, elaborate pe parcursul derulării contractului.

Arhitectul - Proiectantul General păstrează dreptul de folosinţă asupra materialelor documentare şi de calcul întocmite, precum şi al soluţiilor arhitecturale şi inginereşti la care a ajuns cu ocazia elaborării proiectului.

Arhitectul - Proiectantul General (sau coautorii proiectanţi de specialitate) va păstra originalul documentaţiei în arhiva sa.

Art. 23. La punerea în folosinţă a obiectivului, în vecinătatea intrării principale se va monta o placă cu numele autorilor proiectului; Designul şi conţinutul plăcii va fi avizat de Arhitectul - Proiectantul General.

în caz de publicitate sau mediatizare a lucrării (investiţiei), se va menţiona obligatoriu numele autorilor şi al firmei (firmelor) de proiectare care au elaborat proiectul.

Art. 24. Ambele părţi convin să păstreze deplina confidenţialitate asupra conţinutului lucrării şi a modului de derulare a contractului faţă de persoane fizice sau juridice care nu au legătură cu obiectul contractului.

(În cazul în care în contractele de subproiectare aferente prezentului contract, încheiate de Proiectantul General cu colaboratori alte persoane fizice şi juridice au fost cerute expres şi alte clauze speciale privind drepturile de autor / proprietate intelectuală, acestea se vor înscrie şi în contractul de faţă).

OAR interior Tipar Policromie.qxp 12/15/2006 12:53 PM Page 75

X. SISTAREA SAU REZILIEREA CONTRACTULUI

Art. 25. Sistarea contractului din iniţiativa Investitorului atrage după sine suportarea de către acesta a tuturor cheltuielilor efectuate de Proiectant până la data primirii înştiinţării scrise de sistare.

Cheltuielile vor fi decontate de către Investitorului în termen de maximum 20 zile de la data comunicării sistării, pe baza procesului verbal de sistare, a borderoului de lucrări efectuate şi a tarifelor reactualizate la data plăţii.

Sistarea proiectării, solicitată de una din părţi, nu poate depăşi o perioadă de 6 luni; depăşirea acestei perioade duce implicit la rezilierea contractului, situaţie în care partea culpabilă suportă prevederile art. 26, alin. 2.

Art. 26. Rezilierea contractului va putea fi cerută de una din părţi, atunci când cealaltă parte nu şi-a executat obligaţiile contractuale ce revin, din cauze ce sunt imputabile.

în aceasta situaţie, partea din culpa căreia se reziliază contractul datorează celeilalte părţi, pe lângă penalităţile stipulate la cap. VIII din contract, o desp□ubire de .....% (uzual 20%) din valoarea fazei sau etapei ce urma a fi executată, dar nu mai puţin decât valoarea actualizată a tuturor cheltuielilor nedecontate sau nevalorificate, efectuate direct sau indirect până la data rezilierii contractului.

XI. RISCUL CONTRACTULUI

Art. 27. În cazul neexecutării obligaţiilor contractuale, în totalitate sau în parte, din cauze independente de voinţa unei părţi şi fără culpa acesteia, riscul contractului va fi suportat de partea debitoare a obligaţiei imposibil de executat, proporţional cu partea de obligaţie neexecutată.

XII. FORŢA MAJORĂ

Art. 28. Părţile sunt exonerate de răspundere în caz de forţă majoră, iar termenul de executare a dispoziţiilor contractuale se prelungeşte cu durata împrejurărilor de forţă majoră.

Termenele şi valoarea contractului se decalează - respectiv se recalculează corespunzător - la reluarea activităţii după încetarea împrejurărilor de forţă majoră.

Dacă aceste împrejurări vor dura mai mult de 6 luni, fiecare din părţile contractante are dreptul de a renunţa la executarea contractului, notificând despre aceasta celeilalte părţi.

Activităţile prestate, documentaţiile întocmite şi toate cheltuielile efectuate de Arhitectul pentru şi în legătura cu prevederile contractului, până la apariţia împrejurărilor de forţă majoră, vor fi decontate de către Investitor potrivit art. 25 din prezentul contract.

XIII. LITIGII

Art. 29. Orice litigii decurgând din executarea sau neexecutarea în tot sau în parte a contractului se vor rezolva pe cale amiabilă. în caz ca aceasta nu este posibil, litigiile vor fi rezolvate de instanţa de judecată competentă.

OAR interior Tipar Policromie.qxp 12/15/2006 12:53 PM Page 76

XIV. ALTE CLAUZE ŞI PRECIZĂRI

Art. 30. Termenele din cuprinsul prezentului contract, exprimate în număr de zile, se referă în toate cazurile la zile lucrătoare.

Art. 31. Clauzele şi prevederile prezentului contract nu pot fi modificate sau denunţate – parţial sau total – de una din părţi şi nu pot face obiectul unor noi negocieri pe parcursul derulării contractului, decât dacă ambele părţi îsi dau explicit acordul. Nu poate fi invocată într-o asemenea situaţie voinţa unor terţe persoane fizice sau juridice, care au sau nu au legătură cu contractul.

Sunt exceptate de la rigorile aliniatului precedent, acele prevederi ale contractului care contravin actelor normative sau legilor în vigoare la data semnării contractului.

Art. 32. Investitorul se obligă să încheie cu Antreprenorul general care va executa lucrarea o CONVENŢIE DE PROTECŢIA MUNCII, prin care antreprenorul să răspundă de asigurarea tuturor măsurilor privind Normele de Protecţia Muncii în şantier pentru personalul propriu, angajaţii Clientului şi reprezentanţii Proiectantului ce vor asigura urmărirea execuţiei sau asistenţa tehnică.

În cazul accidentării unei persoane angajate a Arhitectului - Proiectant, aceasta va fi înregistrată de Antreprenorul general dacă este încheiată □onvenţia" menţionată la aliniatul precedent, sau de către Client, în lipsa acestei □onvenţiiă.

(Aceasta clauză este prevăzută de legislaţia de protecţie a muncii, şi se prevede obligatoriu în situaţia în care Proiectantul General şi-a asumat urmărirea de şantier şi/sau elaborarea detaliilor de execuţie concomitent cu execuţia în şantier a lucrărilor; în cazul în care această clauză este omisă în contractul de proiectare, costurile de tratament pentru o eventuală accidentare a proiectanţilor se vor face pe cheltuiala proprie).

XV. INTRAREA ÎN VIGOARE

Art. 33. Prezentul contract, semnat de către Client cu sau fără obiecţiuni, intră în vigoare la data primirii lui de către Proiectant, cu condiţia ca eventualele obiecţiuni să fie conciliate în termen de maximum .... zile de la data menţionată mai sus.

Încheiat astăzi ..... în 2 exemplare, din care 1 exemplar pentru Client şi 1 exemplar pentru Proiectantul General.

ARHITECT, PROIECTANT GENERAL, INVESTITOR,

Director, Director,

....

(Lista de semnături va cuprinde cel puţin persoanele indicate în art. 1 din contract şi se poate eventual extinde prin menţionarea şi a unor alte persoane cu răspundere ale proiectantului sau Clientului: Şef serviciu tehnic, Şef oficiu juridic etc.)

OAR interior Tipar Policromie.qxp 12/15/2006 12:53 PM Page 77

ANEXA 2
Conţinutul fiecărei faze va respecta prevederile art. 48, 49, 50, 51, 52 din partea I – Clauze generale
Misiuni de bază privind art. 2 (obiectul contractului) din Clauze Specifice

	Descriere	Onorariu	Termen de predare	Termen de notificare
1	A n t e p r o i e c t u l (studiu de fezabilitate); avans - 20%			
2	P r o i e c t u l t e h n i c - PT (inclusiv antemăsurătorile şi caietele de sarcini)			
3	P A C ş i d o c u m e n t a ţ i i l e p e n t r u o b ţ i n e r e a a v i z e l o r / a c o r d u r i l o r			
4	D e t a l i i l e d e e x e c u ţ i e - DE (sau se convine că faza de elaborare a detaliilor se va desfăşura în paralele cu execuţia lucrărilor de către antreprenor)			
5	U r m ă r i r e a d e ş a n t i e r ş i r e c e p ţ i a l u c r ă r i l o r e x e c u t a t e			

Misiuni suplimentare:

- Completări la tema de proiectare
- Întocmirea documentaţiei pentru licitaţia antreprizei
- Consultanţă pentru probleme de mobilier, dotări, design interior
- Consultanţă pentru întocmirea cărţii construcţiei
- Documentatie in faza ăs built”
- Manualul de utilizare al cladirii

Misiuni complementare:

- Consultanţă în probleme de urbanism
- Consultanţă în probleme de peisagistică

Notă Asistenţa tehnică nu face parte din misiunile negociate în prezentul contract în condiţiile execuţiei lucrărilor în regie proprie, fără manager de investiţie sau/şi antreprenor general.
(Termenele de elaborare a documentaţiilor pentru fiecare fază se pot conveni în date calendaristice sau în durate exprimate în zile lucrătoare de la data primirii de către Proiectant a contractului semnat, respectiv a înştiinţării Clientului privind aprobarea fazei anterioare, respectiv contractarea lucrărilor de execuţie).

Încheiat astăziăăăă..

Investitor, Arhitect,